



## 91459 Markt Erlbach

Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Verkaufshalle mit Lager und Laderampe – Jetzt investieren!



**439.000 €**

Kaufpreis

**752,33 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**752,33 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Elfriede Hilpert

Tel.: 0981 / 9 777 99-24

[elfriede.hilpert@remax.de](mailto:elfriede.hilpert@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	752,33 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	577,5 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2006
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2006
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	439.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Allgemeine Infos

gewerbliche Nutzung möglich	✓
-----------------------------	---



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei



### Bodenbelag

Fliesen



## Beschreibung zur Ausstattung

Im Einzelnen:

- Bebautes Grundstück 1.516 m<sup>2</sup>
- Unbebautes Grundstück 1.551 m<sup>2</sup>
- 14 Parkplätze direkt vor Ort für Mitarbeiter und Besucher
- Gesamtfläche ca. 752,33 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche ca. 577,5 m<sup>2</sup>
- Barrierefreier Zugang für maximalen Komfort
- Hochwertiger Fliesenboden in allen Bereichen
- Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung für optimale Energieeffizienz
- Effiziente Gas-Brennwerttherme sorgt für angenehme Wärme
- Separates Mitarbeiter-WC für zusätzlichen Komfort
- Aufenthaltsraum und Büro für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Praktische Laderampe für einfache Warentransporte
- Geräumige Lagerfläche zur optimalen Organisation Ihrer Waren und Produkte

Diese vielseitige Immobilie in einer gefragten Lage bietet die perfekten Voraussetzungen, um Ihre Geschäftsideen erfolgreich umzusetzen. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie diesen Standort zu Ihrem neuen Geschäftssitz.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Zum Kauf angeboten: Eine attraktive Verkaufshalle in Markt Erlbach, im Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim. Diese im Jahr 2006 erbaute Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine ideale Gelegenheit für Einzelhändler, die nach einer großzügigen Verkaufsfläche suchen. Sie steht auf einem 1.516 m<sup>2</sup> großem Grundstück. Das anliegende, ausgewiesene Baugrundstück von 1.551 m<sup>2</sup>, ist unbebaut und bietet noch zusätzliche Möglichkeiten für den Erwerber.

Die Halle ist barrierefrei begehbar und mit einem Fliesenboden ausgestattet, was sowohl für Kundenkomfort als auch für einfache Reinigung sorgt. Der großzügige Verkaufsbereich wird durch eine Laderampe ergänzt, die den unkomplizierten Wareneingang ermöglicht.

Zusätzlich sind ausreichend Parkplätze vorhanden, wodurch der Standort eine hohe Kundenfreundlichkeit garantiert. Hinter den Kulissen steht eine Lagerfläche zur Verfügung, die für die effiziente Organisation des Lagerbestands sorgt. Ein Aufenthaltsraum für Mitarbeiter sowie ein separates WC sind ebenfalls vorhanden, um ein angenehmes Arbeitsumfeld zu schaffen.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 08.10.2034  
Baujahr lt. Energieausweis: 2006  
Endenergiebedarf beträgt 166,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne, einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser Know-how und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

## Lage

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einer lebendigen Lage, die sich ideal für Einzelhandelsbetriebe eignet. Der direkte Umkreis ist geprägt von gut besuchten Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, was für eine hohe Kundenfrequenz sorgt. In unmittelbarer Nähe findet sich der Supermarkt NORMA, der nur rund 70 Meter entfernt liegt. Dies gewährleistet einen stetigen Strom an potenziellen Kunden, die von benachbarten Gelegenheiten zur Bedarfsdeckung profitieren können.

Für zukünftige Mitarbeiter oder Kunden bietet die Lage außerdem eine einfache Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Markt Erlbach/Tor“ ist nur etwa 190 Meter entfernt, während der Bahnhof „Markt Erlbach“ ungefähr 230 Meter weit liegt und eine komfortable Verkehrsanbindung gewährleistet.

Der Standort ist strategisch günstig gelegen, da der nächste internationale Flughafen etwa 60 Kilometer entfernt ist und die Autobahnen A3 und A6 in relativ kurzer Fahrzeit erreichbar sind. Diese Lage begünstigt sowohl den Warenverkehr als auch Geschäftsreisen zu und von der Immobilie.

Mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur zeichnet sich die Umgebung durch eine altersmäßig



ausgewogene Gemeinschaft aus. Dies, kombiniert mit einem geringen Leerstand und einer demografischen Vielfalt, sichert eine kontinuierliche Nachfrage nach Einzelhandelsangeboten und Dienstleistungen. Die Gesamtzahl der Einwohner beläuft sich auf circa 466, mit einem Durchschnittsalter von 46 Jahren, was eine kaufkräftige Kundschaft verspricht.

Die Straße, in der sich die Immobilie befindet, bietet eine dynamische Mischung aus kommerziellen und privaten Dienstleistungen, was ein attraktives Umfeld für den Einzelhandel schafft. Mit einer soliden Grundlage an Annehmlichkeiten und der strategischen Lage lädt diese Immobilie dazu ein, geschäftlichen Erfolg in einem florierenden Umfeld zu sichern.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Endenergiebedarf für den Strom beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. **LEBENSÄUMLICHKEITEN, LEBENSÄUMLICHKEITEN**. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.













RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0157 / 348 039 04**

**RE/MAX Immobilien**  
Elfriede Hilpert  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-ansbach.de](http://remax-ansbach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion