

IN AURACH LEBEN.
IN AURACH INVESTIEREN.



Norbert Schlesinger

Ansbacher Str. 9 · 91598 Aurach · Tel. 09804 210 · Fax 09804 915607 · Mobil 0175 8606260 · norbert.schlesinger@t-online.de

DER ORT AURACH

- ✓ Einwohnerzahl 3.208 – Stand 31.12.24 (Im Zeitraum 1988 bis 2018 stieg die Zahl von 2500 auf 2916 um 416 Einwohner bzw. um 16,6 %*)
- ✓ zentral im Landkreis Ansbach
- ✓ durchquert von der Kreisstraße Ansbach - Feuchtwangen mit ca. 7.800 Fahrzeugen/Tag
- ✓ in unmittelbarer Nähe vorbeilaufend die A6
- ✓ die örtliche Versorgung von A wie Aldi bis Z wie Zahnarzt ist gegeben. Eine seniorenbetreuende und -pflegende Einrichtung ist in fußläufiger Entfernung
- ✓ 1 Grundschule und 2 Kindertagesstätten mit 70 Kindertagesstätten- und 12 Krippenplätzen
- ✓ sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer im Jahr 2023:
 - 873 Beschäftigte am Arbeitsort
 - 1.302 Beschäftigte am Wohnort

weitere Informationen unter www.aurach.de

*Quelle Wikipedia



DAS OBJEKT / DIE IMMOBILIE

Das 2007 gebaute Gebäude BA I, zentral in Aurach, direkt an der Kreisstraße, ist aktuell mit

- einer physiotherapeutischen Praxis
- einem Fußpflegestudio
- einem Kosmetikstudio
- einem Friseur

belegt.

Der Erweiterungsbau BA II steht aktuell als Rohbau und wird sukzessiv ausgebaut. Es sind 12 Parkplätze am Haus vorhanden.

Bestehendes Gebäude BA I

Erweiterung / Neubau BA II

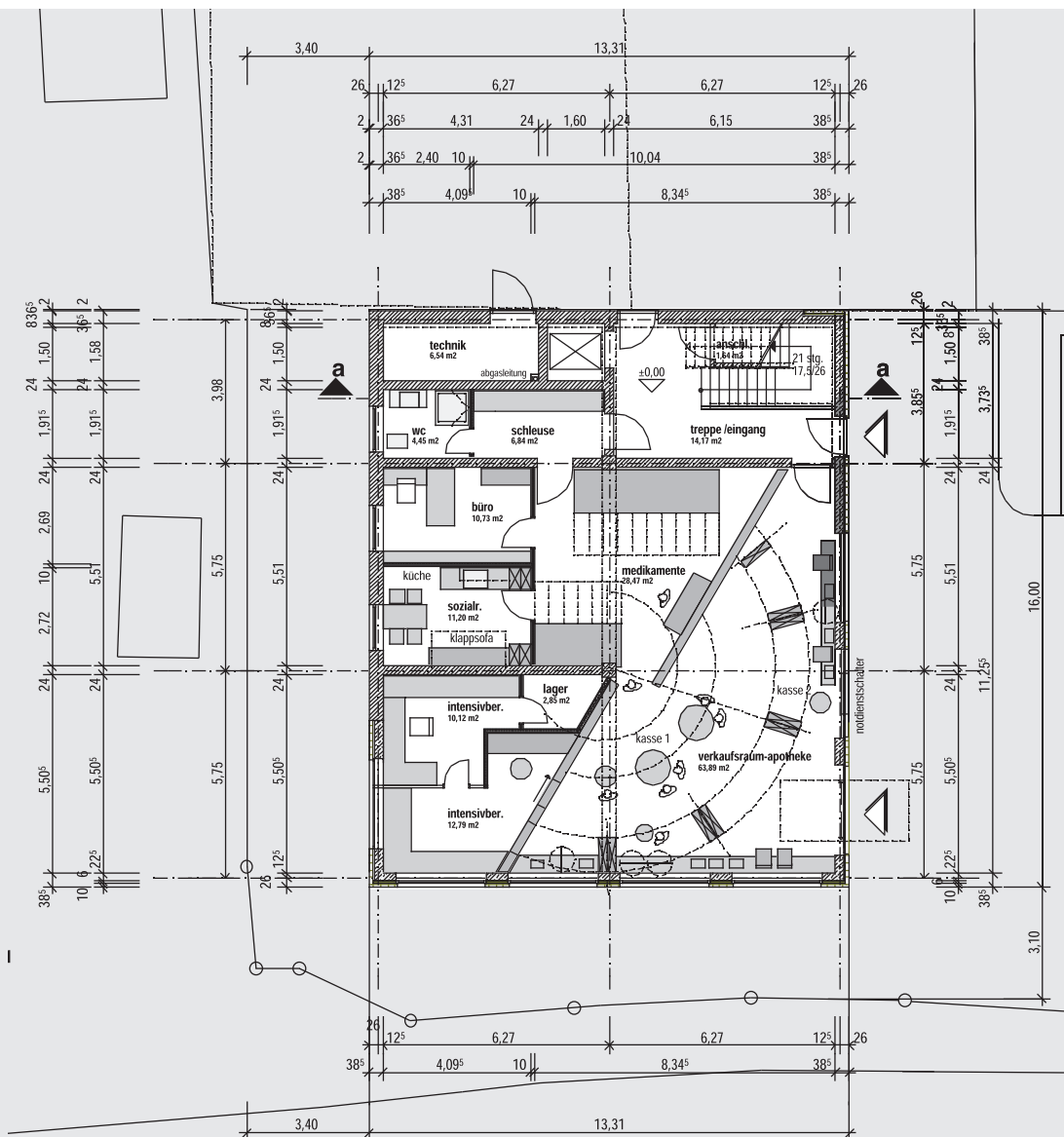


ZUR VERMIETUNG

Ladenfläche BA I: EG mit 150 m²

(aktuell vermietet, Mieter würde in den BA II wechseln)

- der Grundriss/die Raumaufteilung ist in einem gewissen Maße der jeweiligen Nutzung anpassbar
- eine Nutzung der Freifläche zur Kreisstraße hin ist mit Bestuhlung möglich
- Das Gebäude wird regenerativ beheizt
- ein Mieterstrommodell ist angedacht



Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Ansbacher Str. 9 · 91598 Aurach · Tel. 09804 210 · Fax 09804 915607 · Mobil 0175 8606260 · norbert.schlesinger@t-online.de