



## 90513 Zirndorf

OT-Zirndorf – Verwandeln Sie diese Ehemalige Industriehalle in exklusive Loftwohnungen mit Garten!!



**495.000 €**

Kaufpreis

**544,92 m<sup>2</sup>** **650 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**A.I.M. Unternehmersgesellschaft  
(haftungsbeschränkt)**

Tel.: +49 9128 400 27 25  
[immobilien@aim-ug.de](mailto:immobilien@aim-ug.de)

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	544,92 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	544,92 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	650 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.
Courtage-Hinweis	Der angegebene



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.12.0004
gültig bis	03.12.2034
Baujahr (Haus)	1974
Primär-Energieträger	Holz
Stromwert	119
Wärmewert	258
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

Baujahr 1974



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Verschiedenste Wohnkonzepte von Single Wohnung im Industrie Loft-Charakter bis Familien Domizil mit Garten
- Gewerbe (Halle/Produktion)
- mögliche Umnutzung zu Wohnraum
- Stellplätze am Haus
- Garage
- Freifläche neben dem Haus (als Garten nutzbar)
- Ortsrand



## Beschreibung

---

Einmalige Chance in schöner Lage in Zirndorf!

Es freut uns Ihnen diese Immobilie in Zirndorf-Weinzierlein anbieten zu können. Es handelt sich um eine zuletzt gewerblich genutzte Immobilie mit 544,92m<sup>2</sup>, welche aufgrund altersbedingter Aufgabe des Geschäftsbetriebs verkauft wird.

Die Immobilie bietet die Möglichkeit die bestehenden Räume weiterhin gewerblich zu nutzen (Produktion, Werkstatt etc.). Das Obergeschoss kann wahlweise als Lagerfläche genutzt oder noch ausgebaut werden (Betriebswohnung etc.). Eine weitere Möglichkeit wäre die Umnutzung in Wohnraum. Eine erste Planung ist bereits vorhanden und kann gerne genutzt werden. Hierdurch würden insgesamt 3-5 Wohnungen entstehen, welche vermietet werden können. Die finale Wohnfläche hängt stark mit der finalen Planung zusammen. Überzeugen Sie sich gerne von dem Potential vor Ort. Das Objekt wird derzeit noch über die Heizung des benachbarten Hauses beheizt. Diese Heizungsversorgung wird jedoch in Kürze vom Grundstück des Objekts ausgegliedert. Der zukünftige Eigentümer ist daher verpflichtet, eine alternative Heizlösung zu installieren, um eine unabhängige Wärmeversorgung sicherzustellen.

Die Immobilie bietet die Möglichkeit sie nach eigenen Vorstellungen zu nutzen oder umzunutzen.

## Lage

---

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die Autobahn A73 ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen, somit ist auch eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben.

Das Haus selbst liegt in einer Sackgasse und bietet somit eine ruhige und idyllische Wohnlage. Von hier aus gelangt man schnell in die umliegenden Wälder und Felder, ideal für ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren. Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Landleben und guter Anbindung an die nahegelegenen Städte.

## Sonstige Angaben

---

Wir bitten um schriftliche Kontaktaufnahme.













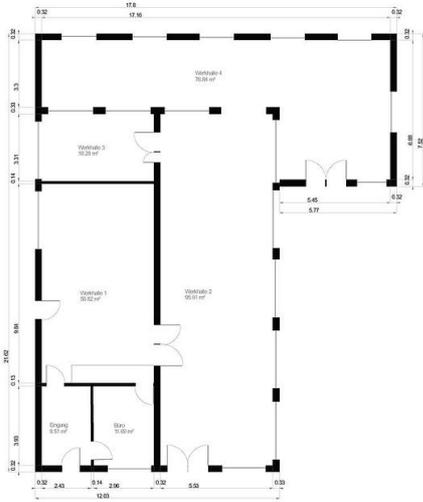








EG: Grundriss

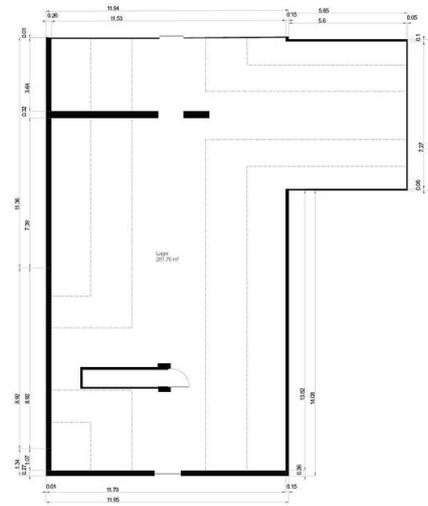


Maßstab 1:100  
0m 5m 10m 15m 20m

Veranda 10% Veranda 20% Veranda 30%



DG: Grundriss



Maßstab 1:100  
0m 5m 10m 15m 20m

Veranda 10% Veranda 20% Veranda 30%

