



90768 Fürth

Gewerbeeinheit in gepflegten Mehrfamilienhaus mit 10 Außenstellplätzen!



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

769.000 €

Kaufpreis

208,63 m² **208,63 m²**

Gesamtfläche

Gesamtfläche

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**

Dominik Sieber
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 13
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	192,13 m ²
Gesamtfläche	208,63 m ²

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.04.2034
Baujahr (Haus)	2013
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	74.10
Wärmewert	341.80
Gebäudeart	Nichtwohngebä

Preise & Kosten

Kaufpreis	769.000 €
Aussen-Courtage	4,76% inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	2013
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Bodenbelag

Fliesen	✓
Fertigparkett	✓

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------



Beschreibung

Die attraktive und gut ausgestattete Büro-/Praxis-/Gastrofläche liegt im Erdgeschoss des Gebäudes in exponierter und von der Hauptstraße aus sehr gut sichtbarer Lage und ist sehr bequem für jedermann erreichbar. Die Fläche wurde zuletzt als Bäckereifiliale genutzt.

In der Etage direkt darüber befinden sich zwei Wohnungen.

Das Gebäude wurde 2013 errichtet und bietet zudem noch 10 separate Außen-Stellplätze. Die angebotene Fläche von insgesamt ca. 208,63 m² verteilt sich auf das Erdgeschoss und wirkt mit dem über ca. 123,43 m² großen Verkaufsraum sehr repräsentativ und großzügig.

Das Erdgeschoss ist hochwertig ausgestattet mit Parkettboden und Fliesen sowie diversen Anschlüssen für Theken-/Produktions- oder Küchengeräten.

Durch den Windfang mit zwei elektrischen Automattüren zur Straßenseite gelangen Sie direkt in den großzügigen Verkaufsraum.

Dahinter befindet sich ein Durchgang in das Lager, sowie den Vorbereitungs-/Produktionsraum der ehemaligen Bäckerei.

Zur rechten befindet sich die nach Damen und Herren getrennte WC-Anlage mit Vorraum, sowie die Personaltoilette und das Büro.

Zur Straßenseite befindet sich die mit Holzbodenbelag verse-hen Terrasse mit ca. 33,00 m². Hier sind Bodenstützen für Sonnenschirme verankert. Die Terrasse ist über eine separate Tür erreichbar.

Die Energietechnik besteht aus einer Gas-Etagenheizung aus dem Jahre 2013. Außerdem ist eine Be- und Entlüftungsanlage mit Raumluftkühlung im Verkaufsraum sowie ein Türluftschleier im Eingangsbereich vorhanden. Eine genaue Ausstat-tungsbeschreibung erhalten Sie gerne nach Ihrer Anfrage.

Die attraktiven und sehr hellen Räumlichkeiten eignen sich sehr gut für eine Arztpraxis, eine große Bürofläche oder einen Gastronomiebetrieb.

Die großen Fensterflächen sorgen für einen sehr guten Lichteinfall im gesamten Innenbereich. Die Fenster können mit Außenjalousien (Raffstore) verdunkelt werden.

Die Räumlichkeiten sind sofort für Sie beziehbar.

Büro-/ Praxis-/ Gastronomiefläche in der Gewerbeeinheit denkbar
10 Außenstellplätze
Sichtbare Lage an der Hauptstraße
Terrasse mit ca. 33,00 m²

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck dieser Immobilie verschaffen können, haben wir für Sie eine virtuelle Besichtigungstour erstellt:

<https://app.immviewer.com/portal/tour/3047822>

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns über Ihren Anruf!

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.



Lage

Burgfarrnbach ist ein idyllischer attraktiver Stadtteil im Westen der kreisfreien Stadt Fürth, der östlich an den Main-Donau-Kanal grenzt. Hervorzuheben sind das Burgfarrnbacher Schloss mit weitläufigem Schlosspark und die beeindruckende Kirche St. Johannes, die schon von weiten den Ortskern zeigt.

Burgfarrnbach grenzt direkt an den Fürther Stadtwald, mit sehenswerten Steinbrüchen und herrlichen Waldwegen. Radtouren können Sie z.B. entlang des Main-Donau-Kanals machen. Auch Fürth bietet für Ihre Freizeitgestaltung verschiedenste interessante Veranstaltungen, Kultur- und Sportstätten (nahe-gelegener Golfpark oder das Erlebnisbad Fürthermare).

Burgfarrnbach bietet Kindergärten und eine Grundschule. Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in umliegender Nähe (Discounter, Supermärkte, Bäckereien, Apotheke etc.). Auch Ärzte und Zahnärzte sind fußläufig gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, da Burgfarrnbach über einen eigenen Bahnhof (Bahnstrecke Würzburg – Nürnberg) verfügt und durch Buslinien mit der Fürther Innenstadt, dem Klinikum Fürth und dem Hauptbahnhof sowie angrenzende Nachbarorte, gut verbunden ist.

Die nahe gelegene Bundesstraße 8 und die A73 verbinden Sie gut mit Fürth, Erlangen und dem Flughafen Nürnberg, welchen Sie in ca. 25 Autominuten erreichen.



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten



361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten



11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE
UND KOSTENLOS
WERT ERMITTELN.**





Exposéplan, nicht maßstäblich

















