



## 90579 Langenzenn

# Gewerbeimmobilie mit Lagerhalle und Bürogebäude in Langenzenn



**1.600.000 €**

Kaufpreis

**1456 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**5000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**S-IMMOWERK**  
IHR GEWERBEMAKLER

### Ihr Ansprechpartner

**S-Immowerk GmbH & Co. KG**

Vertriebs-Team

Tel.: +49 911 47772530

[info@s-immowerk.de](mailto:info@s-immowerk.de)

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	1.456 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.456 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	1.159 m <sup>2</sup>
Bürofläche	298 m <sup>2</sup>
Büroteilfläche	198 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	5.000 m <sup>2</sup>
sonstige Fläche	3.000 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	1,46 Tausend

### Zustand

Baujahr	1994
letzte Modernisierung	2012
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.600.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.11.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1994
Wärmewert	97
Stromwert	7



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- » Bürogebäude mit Porotonziegeln (36,5 cm)
- » Aluminium-Isolierglasfenster (2012)
- » Massivtreppen mit Keramikplattenbelag
- » Geschossdecken Massivbeton
- » Steinzeugfliesen, PVC und Teppichböden
- » Toilettenanlagen im 1. und 2. Obergeschoss
- » Betriebswohnung im 2. Obergeschoss
- » Gas-Zentralheizung mit Radiatoren
- » Lagerhalle mit Beton-Fertigbauteilen
- » Trägerfreie, offene Konstruktion
- » Erwärmung mit Luftherzern
- » Hallenboden in geglättetem Beton
- » 4 Sektionaltore mit Sichtglas & Zufahrt an der Nordseite
- » Photovoltaik-Anlage mit 42,75 kwp (Bj. 2005)
- » Insgesamt 21 nachgewiesene Kfz-Stellplätze
- » Außenanlage mit Grünflächen & gepflastertem Hof (schwerlastgeeignet)



## Beschreibung

Massiv gebaute freitragende Halle mit verbundenem kleinen Bürogebäude incl. Betriebsinhaberwohnung und 40 kwp-PV-Anlage.

Grundstücksgröße ca. 8351 m<sup>2</sup> incl. separat erwerbbaarem Baugrundstück (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) als Erweiterungsfläche.

## Lage

Langenzenn ist eine Stadt mit ca. 11.000 Einwohnern im nordwestlichen Landkreis Fürth. Als einziges Unterzentrum im Landkreis Fürth ist Langenzenn insbesondere wegen der weiterführenden Schulen für den nördlichen Landkreis von zentraler Bedeutung. Die Stadt profitiert von der Nähe zum Ballungsraum Nürnberg - Fürth - Erlangen und von der schnellen und kostengünstigen Anbindung an die Zentren der Metropolregion. Über die Bundesstraße 8 mit drei Anschlussstellen sind auch die Autobahnen und das restliche Bundesgebiet hervorragend zu erreichen. Die "Mittelfrankenbahn" stellt die Anbindung an das Fernverkehrsnetz der DB sicher. Im Halb-Stunden-Takt ist der Bahnhof in Fürth an Langenzenn angebunden, eine direkte Anbindung nach Nürnberg ist in Planung. Eine Nachtbusverbindung mit der Region bietet am Wochenende zusätzliche Flexibilität. Rund 400 Unternehmen unterschiedlichster Branchen in 9 Gewerbegebieten stehen für ein hohes Maß an betrieblicher Synergien. Der Standort bietet vom kleinen Schreinereibetrieb bis zum Industrieproduzenten ein Netz an Zulieferern, Kunden sowie handwerklichen und Servicedienstleistungen. Langenzenn zeichnet sich durch eine Kultur der Kooperation aus. Der enge Kontakt zwischen den Unternehmen wird von der Stadt weiter forciert. Regelmäßig finden Veranstaltungen, die den Austausch fördern, statt. Betriebsbesichtigungen, Unternehmertreffs, die in den Betriebsstrukturen der Firmen stattfinden, sind direkt auf Unternehmer zugeschnitten. Das Verkaufsobjekt befindet sich im südwestlichen Bereich von Langenzenn im Gewerbegebiet Süd V "Mühlsteig" indem ca. 25 weitere Gewerbebetriebe ansässig sind. Die direkte Lage an der Bundesstraße B 8 bietet eine verkehrsmäßig perfekte Erschließung und Anbindung nach Fürth, Nürnberg und Erlangen.





















