



## 90592 Schwarzenbruck

### Multi-Use mit Ankermieter!



**1.720.000 €**  
Kaufpreis

**1918 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

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche  | 1.918 m <sup>2</sup> |
| vermietbare Fläche | 1,15 Tausend         |

#### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2015 |
|----------------|------|

#### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 1.720.000 €       |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl. ges. |
| X-fache             | 15,92             |

#### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2015     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Gewerbeimmobilie mit Betriebswohnungen

Grundstück: ca. 1.918 m<sup>2</sup>

Mietfläche: ca. 1.151 m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen Ist/Soll: ca. 102.000 EUR p.a. / 108.000 EUR p.a.

Mietverhältnisse: Eine Büroeinheit mit ca. 70 m<sup>2</sup> wird durch den Eigentümer bisher selbst genutzt und kann mit der Veräußerung ebenfalls vermietet werden.

Kaufpreis: 1.720.000 EUR



## Beschreibung

Die ca. 1960 in Massivbauweise errichtete Gewerbeimmobilie wurde 2011 umfassend saniert und renoviert. So wurde im Hauptgebäude ein 2. Obergeschoss in zukunftsweisender Holzständerbauweise und ein Aufzug hinzugefügt. 2015 erfolgten die Aufstockung und der Umbau des ursprünglichen Garagengebäudes. Die Aufstockung wurde ebenfalls in der Holzständerbauweise ausgeführt.

Mit dem Hauptgebäude (3 Geschosse) und dem umgebauten Längsbau (2 Geschosse) stehen insgesamt ca. 1.226 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zur Verfügung. Davon werden derzeit 816 m<sup>2</sup> gewerblich genutzt. 3 Einheiten mit ca. 240 m<sup>2</sup> sind als Wohnungen vermietet. Die Sanitäreinrichtung einer Wohnung im 1. Obergeschoss entspricht noch dem Standard der 90er Jahre. Im Untergeschoss stehen außerdem noch weitere ca. 180 m<sup>2</sup> an Nutzfläche zur Verfügung. Die Gewerberäume werden als Büro, Fertigung und Lager genutzt. Beheizt werden die Gebäude mit 2 Gaszentralheizungen. Mietverhältnisse: Eine Büroeinheit mit ca. 70 m<sup>2</sup> wird durch den Eigentümer bisher selbst genutzt und kann mit der Veräußerung ebenfalls vermietet werden.

## Lage

Die Gemeinde Schwarzenbruck mit ca. 8.500 Einwohnern liegt im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land in Bayern, etwa 15 Kilometer südöstlich von Nürnberg. Die Nähe zur Metropolregion Nürnberg bietet eine hervorragende Anbindung an größere urbane Zentren. Schwarzenbruck ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A9, die eine schnelle Verbindung nach Nürnberg sowie in den Süden und Norden Deutschlands ermöglicht. Zudem ist die Bundesstraße B8 leicht erreichbar, die ebenfalls eine wichtige Verkehrsachse dar.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie den S-Bahn-Anschluss (S3) gewährleistet, die regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg und umliegende Orte bieten.

Der internationale Flughafen Nürnberg ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Attraktivität für Geschäftsreisende und internationale Kontakte erhöht.

Schwarzenbruck hat eine gut entwickelte Infrastruktur und ein diversifiziertes Wirtschaftsprofil. Die Gemeinde beherbergt zahlreiche mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe aus verschiedenen Branchen, darunter Maschinenbau, Elektrotechnik, Logistik und Dienstleistungen. Der Standort zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine gute medizinische Versorgung und ein breites Bildungsangebot aus. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen in der Umgebung.

Die Gemeinde bietet attraktive Gewerbeflächen und -immobilien für Unternehmen. Die Gewerbegebiete in Schwarzenbruck sind modern ausgestattet und bieten ausreichend Platz für Expansionen. Die Nähe zur Metropolregion Nürnberg bedeutet zudem Zugang zu einem großen Pool an Fachkräften und potenziellen Geschäftspartnern.

Die hohe Lebensqualität in Schwarzenbruck ist ein entscheidender Standortvorteil. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Wassersport am nahegelegenen Ludwig-Donau-Main-Kanal. Die kulturellen Angebote in Nürnberg, wie Theater, Museen und Veranstaltungen, sind schnell erreichbar und erweitern das Freizeitangebot erheblich.

Zukunftsperspektiven: Die strategische Lage und die gute Anbindung machen Schwarzenbruck zu einem zukunftssträchtigen Standort für Unternehmen. Die Gemeinde investiert kontinuierlich in die Verbesserung der Infrastruktur und die Schaffung neuer Gewerbeflächen. Zudem wird die Digitalisierung vorangetrieben, um Unternehmen optimale Bedingungen für die Zukunft zu bieten.

Fazit: Schwarzenbruck ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort in der Nähe von Nürnberg, der durch seine gute Verkehrsanbindung, seine diversifizierte Wirtschaftsstruktur und die hohe Lebensqualität besticht. Unternehmen finden hier hervorragende Voraussetzungen für Wachstum und Erfolg.

## Sonstige Angaben



Ein Energieausweis für das Gebäude ist derzeit noch nicht vorhanden. Die Erstellung wurde aber bereits beauftragt.

































