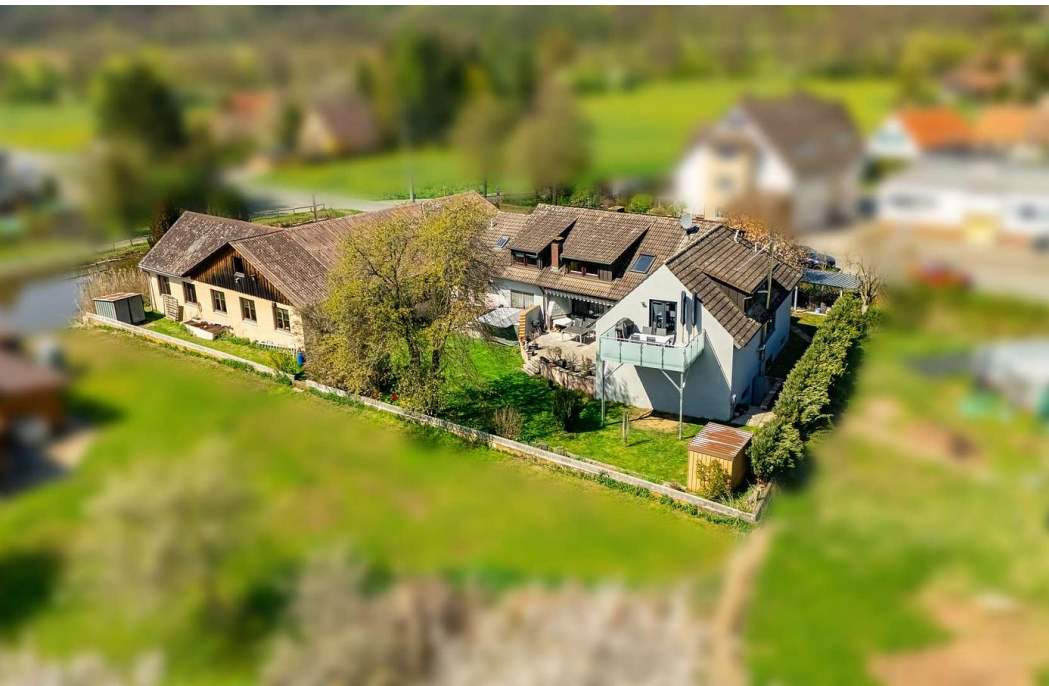


90513 Zirndorf

HEGERICH: Attraktives Wohn- und Gewerbeensemble mit Entwicklungspotenzial in Zirndorf



Kaufpreis
995.000 €

Wohnfläche
319,33 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner
Hegerich Immobilien
GmbH

Marcus Schubert
0911 1316050
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	319,33 m ²
Zimmer	9
Gesamtfläche	841 m ²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	6
Grundstücksfläche	1.492 m ²
vermietbare Fläche	841.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis / qm	1.183,12 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	F
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Endenergiebedarf	163.48
Primär-Energieträger	Holzpellets

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Kunststoff
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Pellet
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Carport Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

Online-ID:
FQUZHFEQ

Objekt-Nr.:
IN50184



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Objekt-Titel

HEGERICH: Attraktives Wohn- und Gewerbeensemble mit Entwicklungspotenzial in Zirndorf

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in Zirndorf, einer gefragten Stadt im Landkreis Fürth innerhalb der wirtschaftsstarke Metropolregion Nürnberg. Der Standort zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur sowie die schnelle Anbindung an die umliegenden Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen aus. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele in kurzer Zeit erreichbar.

Zirndorf verfügt über eine gewachsene Wirtschaftsstruktur und bietet ein attraktives Umfeld für Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, öffentliche Einrichtungen sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer beziehungsweise kurzer Entfernung. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, urbaner Nähe und gewachsenem Umfeld macht den Standort sowohl für Unternehmen als auch für Investoren besonders interessant.

Darüber hinaus gewinnt die Lage auch aus wohnwirtschaftlicher Sicht zunehmend an Attraktivität. Durch die Nähe zur Stadt Nürnberg sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region bietet der Standort langfristiges Entwicklungspotenzial für zukünftige Nutzungs- und Investitionskonzepte.

Ausstattungs-Beschreibung

- ca. 531,50 m² gewerbliche Fläche vereint mit ca. 319,33 m² Wohnfläche und ca. 146,09 m² Nutzfläche im Keller
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Lager, Produktion, Handwerk, Logistik, etc.)
- Heizung von 2021 mit Holzpellets und Scheitholz
- Sonnige Terrasse & großer Garten
- Balkon aus dem Jahr 2025
- Mehrere Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Keller- und Dachbodenflächen vorhanden
- Außenstellplatz und Garage
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Attraktives Potenzial für Kapitalanleger und Projektentwickler
- Gute Verkehrsanbindung in der Metropolregion Nürnberg/Fürth

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein äußerst interessantes Gesamtobjekt in Zirndorf, bestehend aus einer großzügigen Gewerbehalle mit ca. 531,50 m² Nutzfläche sowie einem angrenzenden Zweifamilienhaus mit insgesamt ca. 319,33 m² Wohnfläche. Ergänzt wird die Immobilie durch umfangreiche Nebenflächen, darunter eine Kellernutzfläche von ca. 146,09 m², Dachbodenflächen sowie ein Gartenbereich. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Unternehmer, Kapitalanleger oder Projektentwickler.

Die beiden Wohnungen des Zweifamilienhauses verfügen über nahezu identische und durchdacht gestaltete Grundrisse. Insgesamt verfügt das Wohnhaus über drei Badezimmer, zusätzlich eine Sauna mit Dusche sowie insgesamt fünf WCs, davon zwei separat. Mehrere helle Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer machen die Wohnungen ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Das Herzstück jeder Einheit bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zu Balkon und Garten. Separate Küchen sowie flexibel nutzbare Räume als Büro, Gäste- oder Abstellzimmer ergänzen das Raumangebot. Zusätzliche Nutz- und Lagerflächen befinden sich im großzügigen Kellerbereich mit ca. 146,09 m² Nutzfläche sowie im Dachboden.

Das ursprünglich 1975 bezugsfertige Wohnhaus wurde laufend modernisiert und erweitert. 1995/96 wurde das Obergeschoss durch Gauben vergrößert und mit neuen Bädern ausgestattet. Der obere Eingangsbereich mit Außentreppe wurde 2019 vollständig erneuert. In der oberen Wohnung wurden 2020 zwei große Dachfenster sowie eine neue Balkontüre eingebaut, der Balkon selbst wurde 2025 neu errichtet. Zusätzlich wurde der Hofbereich 2020 neu gepflastert und das Holzlager 2025 neu gebaut. Für eine moderne Wärmeversorgung sorgt die 2021 erneuerte Scheitholz- und Pelletheizung.

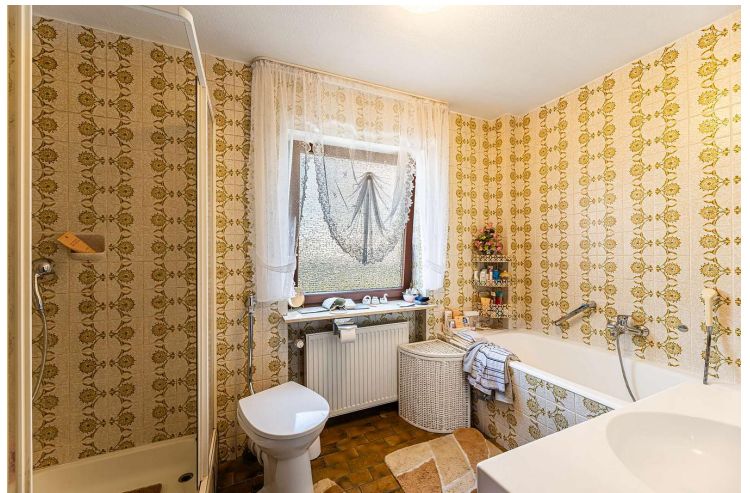
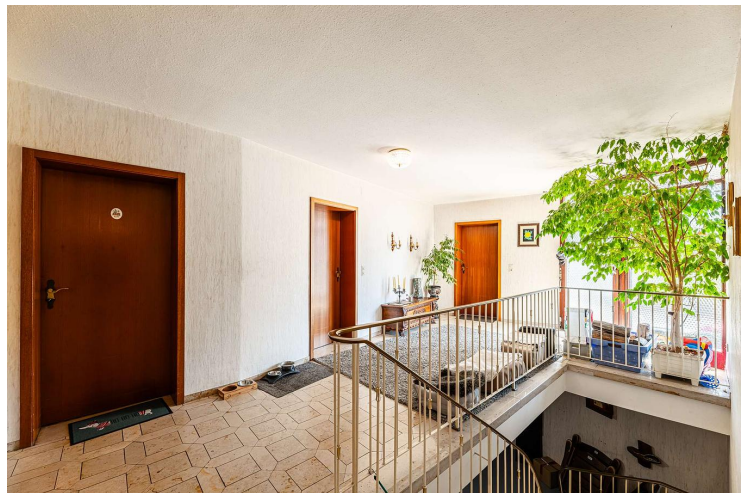
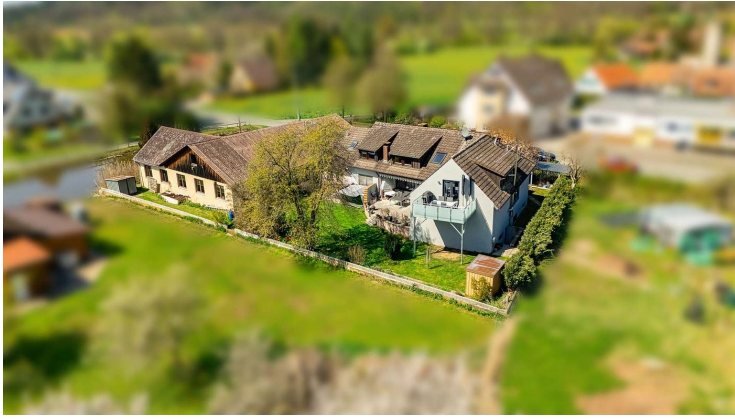
Die direkt angrenzende Gewerbehalle bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungen wie Lager, Produktion, Handwerk oder Logistik. Die Kombination aus Wohnen und Arbeiten an einem Standort macht die Immobilie besonders attraktiv und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

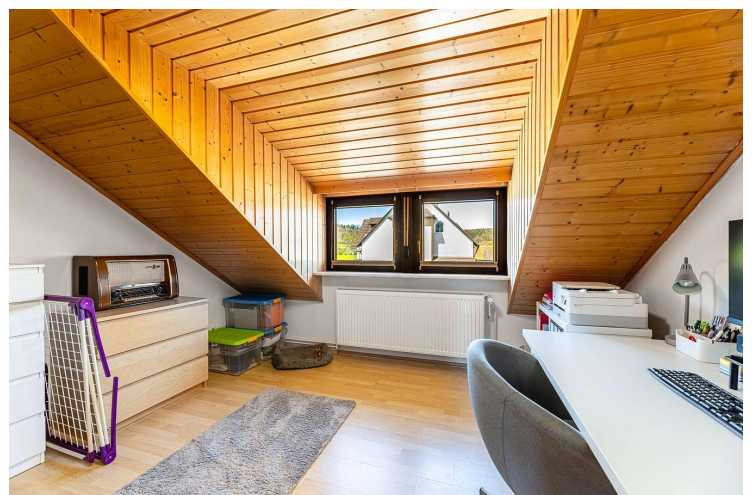
Darüber hinaus bietet das Objekt interessantes Entwicklungspotenzial. Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur sowie der bereits vorhandenen Wohneinheiten bestehen attraktive Möglichkeiten zur Erweiterung oder Umnutzung zu weiterem Wohnraum. Besonders hervorzuheben ist hierbei, dass bereits eine positive Bauvoranfrage für den Umbau der Halle zu mehreren Wohnungen vorliegt, was das Entwicklungspotenzial der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass auf dem angrenzenden Grundstück keine weitere Bebauung vorgesehen ist. Dadurch bleibt die offene Umgebung langfristig erhalten und sorgt für zusätzliche Privatsphäre sowie ein angenehmes Wohnumfeld.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit, eine vielseitige Immobilie mit langfristigem Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial in attraktiver Lage der Metropolregion Nürnberg/Fürth zu erwerben.

Impressionen





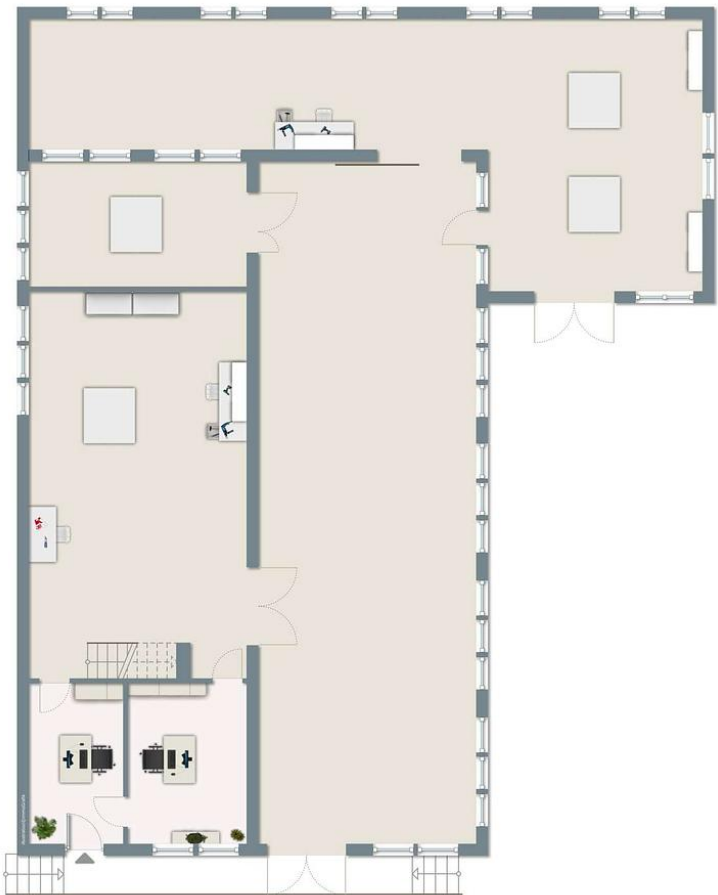


Exposition, nicht maßstäblich



Exposition, nicht maßstäblich





Exemplarisch, nicht maßstäblich