



## 90765 Fürth

# HEGERICH: Großzügiges Grundstück mit ca. 3.205 m<sup>2</sup> Fläche und erheblichem Entwicklungspotenzial



**1.500.000 €**

Kaufpreis

**650 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3205 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605-0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 650 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 3.205 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze       | 9                    |
| Wohneinheiten     | 5                    |
| Gewerbeeinheiten  | 3                    |

### Energieausweis

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art                       | Verbrauch     |
| Aussteldatum              | 04.07.2015    |
| gültig bis                | 03.07.2025    |
| Gebäudeart                | Nichtwohngebä |
| Energieverbrauchskennwert | 105.7         |
| Primär-Energieträger      | Öl            |
| Wertklasse                | D             |

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 1.500.000 €      |
| Kaufpreis / qm      | 1.604,28 €       |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57% inkl. ges. |
| X-fache             | 44.72            |
| Nettorendite soll   | 6,24 %           |
| Nettorendite ist    | 2,24 %           |
| Mieteinnahmen ist   | 33.540 €         |
| Mieteinnahmen soll  | 93.600 €         |

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Befuerung

Öl ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Carport ✓

Freiplatz ✓



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich großes Grundstück mit ca. 3.205 m<sup>2</sup> Fläche in attraktiver Lage im Fürther Norden. Grundstücke dieser Größenordnung sind im Stadtgebiet nur selten verfügbar und bieten Investoren, Unternehmern sowie Projektentwicklern vielfältige Perspektiven für zukünftige Nutzungen und Entwicklungen.

Das weitläufige Areal überzeugt insbesondere durch seine großzügigen Frei- und Hofflächen, die flexible Grundstücksstruktur sowie die vielseitige Nutzbarkeit. Ob gewerbliche Nutzung, Betriebsansiedlung, Lagerflächen, Kombination aus Arbeiten und Wohnen oder perspektivische Entwicklungsmaßnahmen – hier eröffnet sich ein außergewöhnliches Potenzial, vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen und baurechtlicher Prüfung.

Die mögliche Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei Wohnhäuser sowie eine Lagerhalle mit Gewerbeflächen. Der vorhandene Bestand stellt dabei eine attraktive Ergänzung dar und bietet bereits laufende Mieteinnahmen sowie zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Ein Wohnhaus, sowie die Werkstatt stehen derzeit leer und eröffnen dadurch unmittelbare Optionen zur Neuvermietung, Eigennutzung oder weiteren Optimierung. Das zweite Wohnhaus ist vermietet. Hierfür bestehen derzeit jährliche Mieteinnahmen von ca. 33.540 €, wobei ein erheblicher Teil der vorhandenen Flächen aktuell nicht genutzt wird.

Bei Vollvermietung wird ein jährliches Mietpotenzial von mindestens ca. 93.600 € gesehen, ohne mögliche zusätzliche Entwicklungschancen des Grundstücks berücksichtigt zu haben.

Die Kombination aus außergewöhnlicher Grundstücksgröße, bestehendem Cashflow und weiterem Entwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotenzial macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit innerhalb der wirtschaftsstarke Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen.

Weitere Informationen sowie einen Besichtigungstermin können Sie über das Kontaktformular anfordern!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfrage nur mit vollständigen Kontakt-/Adressdaten bearbeiten können.

## Lage

Das hier angebotene Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.205 m<sup>2</sup> befindet sich in Fürth-Nord, in der Gemarkung Sack.

Die Lage am Stadtrand bietet viele Naturmöglichkeiten und liegt doch mitten im Städtedreieck. Es gibt Wander- und Radwege in der Umgebung, die in das nahegelegene Knoblauchsland führen, eine ländliche Region mit Gemüse- und Obstanbau. Der Wiesengrund und der nahegelegene Main-Donau-Kanal bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Radfahren.

Auch in Erlangen oder Fürth sind Sie in zehn bis fünfzehn Minuten. Der ideale Ausgangsort für Menschen, die in der Metropolregion arbeiten und nach Feierabend Ruhe genießen möchten. Das Projekt ist umgeben von Blumen- und Gemüsegeldern. Unweit gelegen ist auch das Naturschutzgebiet Tennenloher Forst. Auf mit Holzplanken gesicherten Moorwegen oder Buggy tauglichen Forststraßen können Sie hier Wildpferde und über 1600 Tier- und Pflanzenarten bestaunen oder die mit duftender Heide bewachsenen Flächen auf sich wirken lassen.



## 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](http://www.hegerich-immobilien.de).

**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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)





