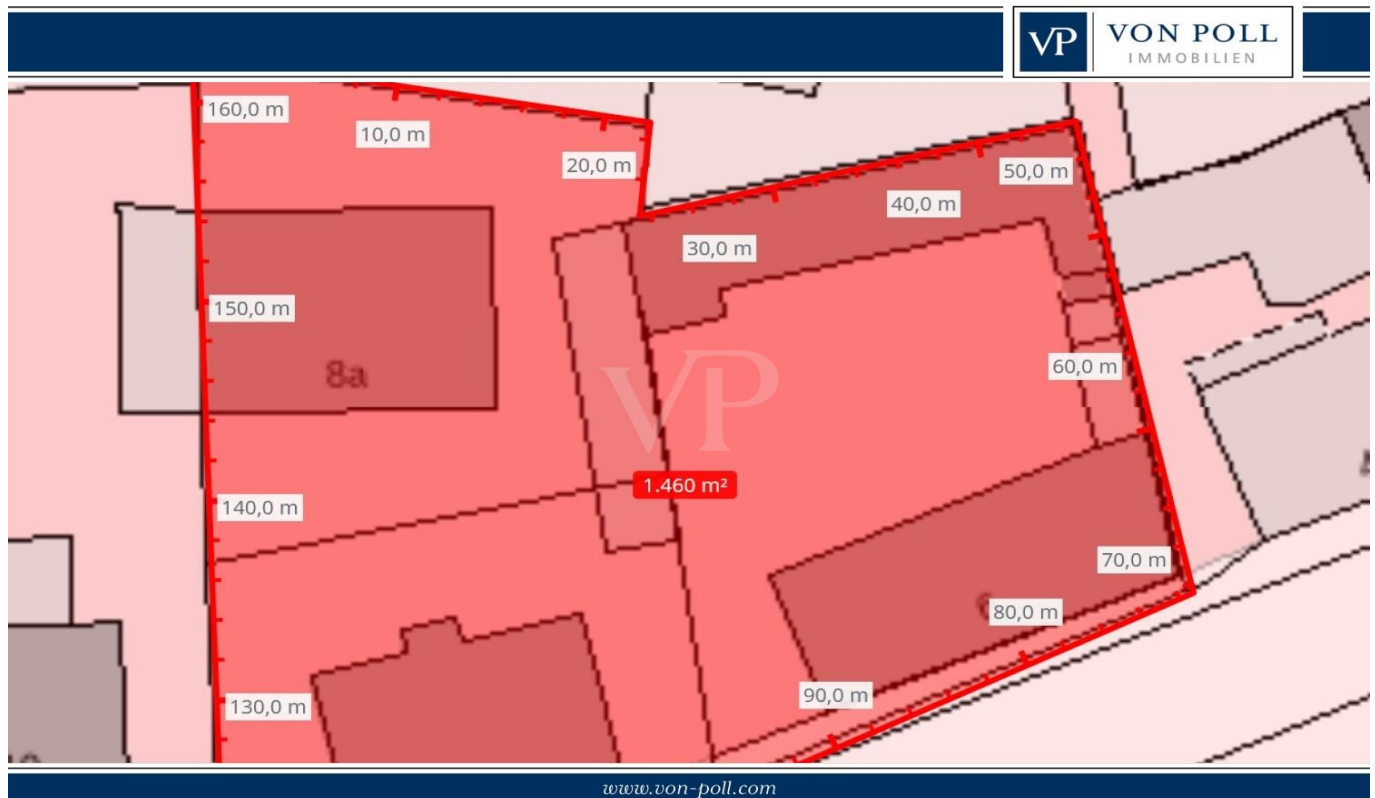


Langenzenn

Entwicklungsgrundstück in zentraler Lage

Property ID: 25369029**PURCHASE PRICE: 600.000 EUR • LAND AREA: 1.460 m²**

Property ID: 25369029 - 90579 Langenzenn

- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25369029 - 90579 Langenzenn

At a glance

Property ID	25369029	Purchase Price	600.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 25369029 - 90579 Langenzenn

The property



Property ID: 25369029 - 90579 Langenzenn

A first impression

Zum Verkauf steht ein attraktives Entwicklungsgrundstück in zentraler Lage von Langenzenn mit einer Gesamtfläche von rund 1.460 m². Das Areal setzt sich aus drei benachbarten Grundstücken zusammen, die derzeit im Eigentum von drei verschiedenen Eigentümern stehen. Auf allen Grundstücken befinden sich Bestandsgebäude, die aufgrund ihres Zustands nicht mehr bewohnbar sind und abgerissen werden sollten.

Gemäß dem Bebauungsplan der Stadt Langenzenn ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen möglich. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl 1,2. Vorgesehen ist eine offene Bauweise in einem Mischgebiet, wobei Nutzungen wie Tankstellen oder Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Die Abstandsflächen betragen 0,5 H, mindestens jedoch drei Meter.

Bei einem der drei Grundstücke mit einer Fläche von etwa 579 m² liegt ein LHKW-Schaden (Perlverseuchung) vor, sodass vor einer Bebauung eine Bodenuntersuchung erforderlich ist.

Das Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, ein größeres, zusammenhängendes Areal in einer gefragten Stadtlage zu entwickeln. Die zentrale Lage und die flexiblen Bebauungsmöglichkeiten eröffnen vielfältige Perspektiven – von einer reinen Wohnbebauung über gemischt genutzte Gebäude bis hin zu einem architektonisch anspruchsvollen Neubauprojekt.

Property ID: 25369029 - 90579 Langenzenn

Details of amenities

Baupotenzial laut Bebauungsplan:

- Maximal 3 Vollgeschosse
- GRZ 0,6 / GFZ 1,2
- Offene Bauweise
- Mischgebiet mit vielfältigen Nutzungsoptionen (ausgenommen Tankstellen und Vergnügungsstätten)
- Abstandsflächen: 0,5 H, mindestens 3 Meter

Property ID: 25369029 - 90579 Langenzenn

All about the location

Langenzenn ist eine charmante Stadt im Landkreis Fürth in Mittelfranken und liegt nur rund 25 Kilometer westlich von Nürnberg. Mit ihrer verkehrsgünstigen Anbindung an die Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen bietet sie sowohl eine hohe Lebensqualität als auch ideale Bedingungen für Gewerbe und Handel. Über die nahegelegene Bundesstraße B8 sowie die Autobahnen A73 und A3 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Zudem verfügt Langenzenn über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach Fürth und Nürnberg, was die Stadt auch für Pendler besonders attraktiv macht.

Die Stadt selbst zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus historischer Altstadt, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind direkt vor Ort vorhanden. Darüber hinaus laden zahlreiche Freizeit- und Sportangebote, kulturelle Veranstaltungen und die umgebende fränkische Landschaft zu einem hohen Maß an Lebensqualität ein.

Dank der wachsenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen in der Region gilt Langenzenn als zukunftsorientierter Standort mit stabiler Wertentwicklung. Die Mischung aus ruhigem, kleinstädtischem Ambiente und der unmittelbaren Nähe zur wirtschaftsstarken Metropolregion macht die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

Property ID: 25369029 - 90579 Langenzenn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com