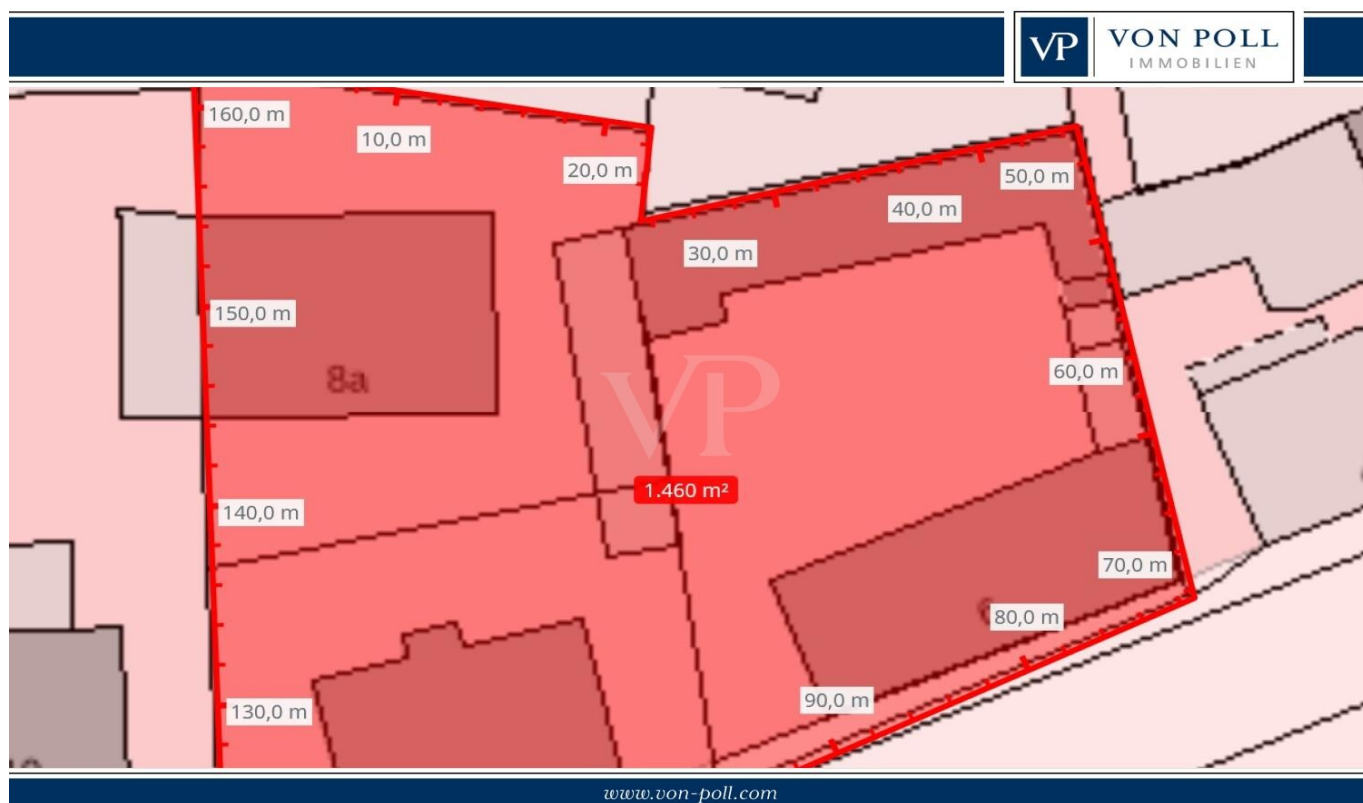


Langenzenn

Entwicklungsgrundstück in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25369029

PRIX D'ACHAT: 600.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.460 m²

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369029	Prix d'achat	600.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

La propriété



CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com