



90513 Zirndorf

HEGERICH: Gewerbehalle mit Ausbau- und Nutzungspotenzial in gefragter Lage



495.000 €

Kaufpreis

6

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Zimmer	6
Stellplätze	6

Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	01.06.2026
gültig bis	31.05.2036
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	H
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Endenergiebedarf	317.44

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Zustand

Baujahr	1972
---------	------



Ausstattung

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuernng

Pellet	✓
--------	---

Bodenbelag

Kunststoff	✓
------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 531,50 m² Gesamtfläche
- Vier separate Werkräume
- Zwei vielseitig nutzbare Zusatzräume
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Lager, Produktion, Handwerk, Logistik etc.)
- Verkehrsgünstige Lage in der Metropolregion Nürnberg/Fürth
- Kunststofffenster aus dem Jahr 1987
- Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger
- Außenstellplatz vorhanden
- Gewerbehalle grenzt direkt an das Wohnhaus an
- Attraktive Infrastruktur und wirtschaftsstarker Standort
- Entwicklungspotenzial zur Umnutzung in Wohnraum
- Stahlbetondecke im Obergeschoss



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbehalle in Zirndorf mit einer Gesamtfläche von ca. 531,50 m². Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg/Fürth und bietet ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Ob Lager, Produktion, Handwerk, Logistik oder kombinierte Betriebsflächen – die Halle überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit, funktionale Struktur sowie ihre großzügige und massive Substanz. Die Gewerbehalle grenzt direkt an ein Wohnhaus an.

Die großzügige Fläche ermöglicht effiziente Arbeits- und Lagerabläufe und bietet ausreichend Raum für individuelle Betriebskonzepte. Insgesamt verfügt die Immobilie über vier separate Werkräume sowie zwei zusätzliche Räume, die flexibel beispielsweise als Büro-, Lager- oder Sozialflächen genutzt werden können. Dank der guten Erreichbarkeit sowie der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen eignet sich das Objekt sowohl für regional tätige Unternehmen als auch für Betriebe mit überregionaler Ausrichtung.

Hervorzuheben ist zudem der große Hallenanbau mit Kunststofffenstern, der erst 1987 errichtet wurde und damit deutlich jünger ist als die ursprüngliche Gebäudesubstanz. Die Fenster befinden sich in einem sehr guten und voll funktionsfähigen Zustand, sodass bei einer Nutzung kein unmittelbarer Austausch erforderlich ist. Zusätzlich verfügt das obere Geschoss bereits über eine Stahlbetondecke, wodurch eine Aufstockung oder bauliche Erweiterung sehr gut realisierbar wäre.

Auch aus Investorensicht eröffnet die Immobilie außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Ob die Umwandlung in ein modernes Mehrfamilienhaus mit attraktiven Wohneinheiten oder die Realisierung stilvoller Doppelhaushälften – die bestehende Gebäudestruktur bietet ideale Voraussetzungen für eine wirtschaftlich interessante Umnutzung. Bereits heute befinden sich neben der Gewerbehalle zwei Etagen mit Wohnungen, wodurch die wohnwirtschaftliche Erweiterung zusätzlich begünstigt wird.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil: Für den Umbau der Halle zu mehreren Wohnungen liegt bereits eine positive Bauvoranfrage vor. Dies schafft eine hervorragende Grundlage für Investoren und Projektentwickler und unterstreicht das attraktive Entwicklungspotenzial der Immobilie.

Zirndorf zählt zu den wirtschaftlich attraktiven Standorten im Landkreis Fürth und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Nürnberg und Fürth. Das gewerbliche Umfeld sowie die vorhandene Infrastruktur machen den Standort besonders interessant für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Die Gewerbehalle bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit mit langfristigen Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial – ein Objekt mit Seltenheitswert für alle, die Potenziale erkennen und Zukunft gestalten möchten.

Lage

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.

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.

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











Expositplan, nicht maßstäblich