

**90763 Fürth**

Produktionshallen mit Büroflächen auf Erbpachtgrund

**550.000 €**

Kaufpreis

1137 m²

Gesamtfläche

3185 m²

Grundstücksfläche

**Ihr Ansprechpartner**

Christine Vogel
Tel.: 00499132750830
christine.vogel@remax.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	1.137 m ²
Grundstücksfläche	3.185 m ²

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1987
----------------	------

Zustand

Baujahr	1987
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % vom

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Halle 1 - Baujahr 1987

- eingeschossige Produktionshalle mit Luftheizung
- 2 großen Büroräumen und Sozialräumen im Eingangsbereich mit Fußbodenheizung
- Stahlskelettbauweise mit Yton-Platten
- Dach 2017 erneuert
- Öl-Heizung 12/2020 erneuert
- Außenmaße 17,7 x 42,4 m
- PV Anlage (ist Mietereigentum)

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 19.05.2034

Endenergiebedarf: 224,2 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1987

Wesentlicher Energieträger: Öl f. Heizung, Strom-Mix f. Warmwasser

Halle 2 - Baujahr 2008

- vorderer Teil zweigeschossig, hinter Teil eingeschossig (hohe Halle)
- 2 Produktionshallen im EG, 170 m² Archiv und Büroräume im OG
- Stahlskelettbauweise mit Sandwichplatten
- Heizung: Wärmepumpe (ist Eigentum des Mieters)
- Außenmaße 14 x 24,2 m plus Anbau eingeschossig 4 x 12,39 m

Energieausweis

Art: Bedarfsausweis

Gültig bis: 23.05.2034

Endenergiebedarf: 241,1 kWh/(m²*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 2008

Wesentlicher Energieträger: Strom-Mix (Wärmepumpe)

Auf dem Grundstück sind ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter verfügbar. Vor den Hallen und in der Durchfahrt ist die Fläche geteert. Die Stellplätze sind geschottert (Versiegelungsvorschrift der Stadt Fürth).

Jede Halle könnte auch separat vermietet werden. Aktuell sind die Hallen an eine Firma vermietet.



Beschreibung

Die Gewerbeimmobilie besteht aus zwei separaten Hallengebäuden, die durch eine im Jahr 2008 errichtete Überdachung miteinander verbunden sind. Die Überdachung ermöglicht eine witterungsgeschützte Nutzung des Zwischenbereichs und verbindet die beiden Hallen funktional.

Das Objekt befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 3.185 m². Der Erbpachtvertrag läuft aktuell noch bis Juni 2043. Der Erbpachtzins beträgt rd. 21.000 €/Jahr.

Die Immobilie eignet sich für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und bietet flexible Einsatzmöglichkeiten. Ob Sie zusätzlichen Platz für Ihr bestehendes Gewerbe benötigen, mit einem neuen Unternehmen durchstarten möchten, Ihre Betriebsfläche verkleinern oder eine interessante Kapitalanlage suchen – diese Gewerbeimmobilie bietet vielfältige Nutzungsperspektiven für unterschiedliche Anforderungen.

Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in 90763 Fürth, innerhalb eines etablierten Gewerbe- und Industriegebiets der Metropolregion Nürnberg. Der Standort ist geprägt von gewerblichen Nutzungen wie Industrie, Logistik, Handwerk und Dienstleistungen und bietet somit ein wirtschaftlich funktionales Umfeld.

Die Stadt Fürth ist Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion Nürnberg mit einer hohen Dichte an Industrie-, Technologie- und Dienstleistungsunternehmen. Der Standort zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz aus. Die umliegenden Hauptverkehrsachsen ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte Nürnberg, Erlangen und Schwabach sowie der überregionalen Verkehrswege.

Der öffentliche Personennahverkehr ist im Stadtgebiet Fürth gut ausgebaut, sodass der Standort auch für Mitarbeiter erreichbar ist. Versorgungs- und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtgebiet in angemessener Entfernung.

Insgesamt bietet die Lage eine funktionale und wirtschaftlich attraktive Basis für industrielle, logistische oder gewerbliche Nutzungen innerhalb eines gewachsenen Gewerbebestandes.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 224.20 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Christine Vogel, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach



diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.







RE/MAX Immobilien
Hatzogianou





