



91413 Neustadt a d Aisch

Großzügige Gewerbefläche in Bestlage in Neustadt an der Aisch

 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)



449.000 €

Kaufpreis

4763 m²

Gesamtfläche

4763 m²

Grundstücksfläche

 **Anita Suffa**
Immobilienmaklerin (IHK)

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Anita Suffa

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

suffa@immobilien-anitasuffa.de

Gewerbegrundstück in Bestlage in Neustadt!

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	4.763 m ²
Grundstücksfläche	4.763 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Grundstück

Gesamtgrundstücksfläche: 4.763 m²

Zusammengesetzt aus zwei zusammengehörigen Teilflächen (rot und gelb)

Zusammenhängende Grundstückseinheit

Grundstücksart: Gewerbegrundstück

Ausweisung: Gewerbe-/Industriegebiet

Grundstück derzeit unbebaut

Frei von baulichen Anlagen

Flächenbeschaffenheit

Offene, großzügige Grundstücksfläche

Überwiegend Wiesen- und Grünflächenbewuchs

Natürlicher, gepflegter Zustand

Eben bis leicht geneigte Topografie

Gut nutzbare, übersichtliche Flächenstruktur

Klar definierter Grundstückszuschnitt

Nutzungsmöglichkeiten

Geeignet für gewerbliche Nutzung

Geeignet für Verkaufs- und Dienstleistungsgewerbe

Flexible Nutzung im Rahmen der Gebietsausweisung

Nutzung als Betriebsfläche oder Gewerbereserve möglich

Erschließung & Infrastruktur

Anbindung an bestehendes Straßennetz im Gewerbegebiet

Erreichbarkeit über ausgebauten Verkehrsflächen

Gehwege im Umfeld vorhanden

Straßenbeleuchtung im angrenzenden Bereich



Technische Anschlüsse im Gebiet vorhanden bzw. vorbereitend angelegt
(z. B. Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation – je nach Bedarf)

Weitere Merkmale

Ruhige, funktionale Gewerbeumgebung

Übersichtlich strukturiertes Industriegebiet

Gute Voraussetzungen für logistische Abläufe

Klare Grundstücksverhältnisse

Sofort verfügbar nach Vereinbarung



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Gewerbegrundstück mit einer Gesamtfläche von 4.763 m². Das Grundstück setzt sich aus den im Plan gekennzeichneten roten und gelben Flächen zusammen und bildet eine zusammenhängende Einheit.

Die Fläche ist derzeit unbebaut und stellt sich als weitläufige, offene Grünfläche dar. Der vorhandene Bewuchs besteht überwiegend aus Wiesen- und natürlicher Vegetation. Das Grundstück wirkt insgesamt übersichtlich, klar strukturiert und gut nutzbar.

Mit einer Fläche von 4.763 m² bietet das Grundstück großzügige Dimensionen, die vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Der Zuschnitt ermöglicht eine flexible Verwendung innerhalb eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets und eignet sich sowohl für betriebliche Zwecke als auch als langfristige Flächenreserve.

Die Größe des Grundstücks erlaubt eine bedarfsgerechte Nutzung und bietet ausreichend Raum für unterschiedliche Anforderungen von Gewerbetreibenden oder Investoren. Durch die zusammenhängende Fläche entsteht ein klar abgegrenztes Grundstück, das sich gut in betriebliche Planungen integrieren lässt.

Das Grundstück stellt eine attraktive Gelegenheit für Unternehmen und Investoren dar, die Wert auf eine großzügige, unbebaute Gewerbefläche legen. Die Kombination aus Fläche, Zuschnitt und Nutzungscharakter macht dieses Objekt zu einer soliden und vielseitig einsetzbaren Gewerbeimmobilie.

Lage

Das Gewerbegrundstück befindet sich in Neustadt an der Aisch und überzeugt durch eine außerordentlich günstige Lage für gewerbliche und verkaufsorientierte Nutzungen. Der Standort ist funktional ausgerichtet und bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die auf gute Erreichbarkeit, Sichtbarkeit und regionale Vernetzung angewiesen sind.

Die verkehrliche Anbindung ist als besonders vorteilhaft einzustufen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B8 und B470 besteht eine schnelle und direkte Verbindung in die umliegenden Wirtschaftsräume. Diese Straßenachsen gewährleisten eine effiziente Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter und ermöglichen einen reibungslosen Waren- und Personenverkehr.

Durch die Anbindung an die B8 und B470 ist der Standort sehr gut mit bedeutenden Wirtschafts- und Ballungsräumen verbunden. Städte wie Nürnberg, Erlangen und Fürth sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Würzburg liegt in gut angebundener Entfernung. Diese regionale Nähe schafft einen attraktiven Einzugsbereich sowohl für Kundenverkehr als auch für geschäftliche Kooperationen.

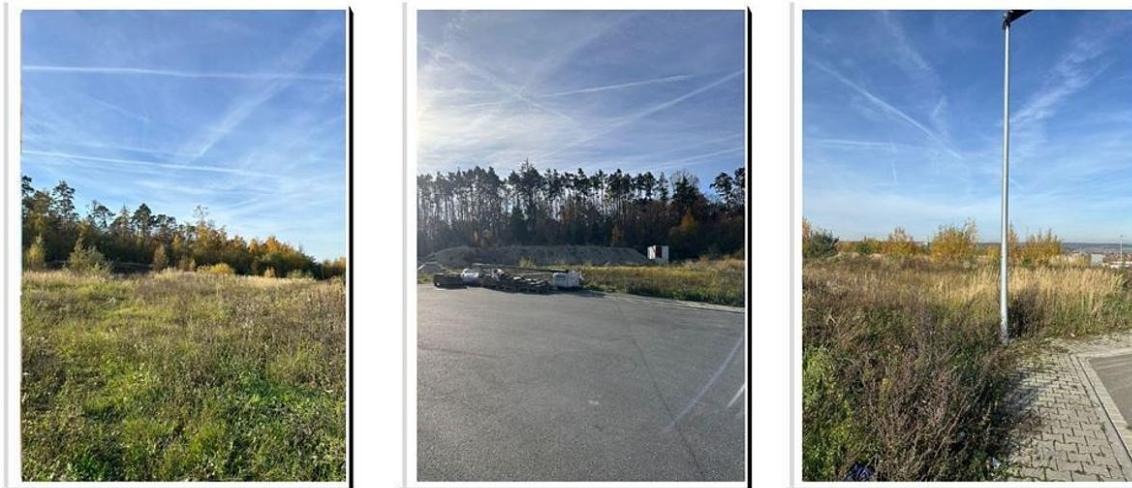
Für Verkaufsgewerbe, Dienstleistungsbetriebe und gewerblich geprägte Unternehmen ist die Lage besonders interessant, da sie eine hohe Durchlässigkeit des Verkehrs mit einer guten regionalen Sichtbarkeit verbindet. Die Kombination aus überregionaler Erreichbarkeit und regionaler Einbindung macht den Standort wirtschaftlich attraktiv und vielseitig nutzbar.

Neustadt an der Aisch selbst ist als stabiler Wirtschaftsstandort etabliert und bietet ein gewerbefreundliches Umfeld. Die Lage innerhalb der Region ermöglicht kurze Wege, planbare Logistik und eine effiziente Organisation betrieblicher Abläufe.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine sehr günstige Kombination aus Verkehrsanbindung, regionaler Nähe zu bedeutenden Städten und guter Erreichbarkeit aus. Damit bietet sie ideale



Voraussetzungen für Gewerbe- und Verkaufsbetriebe, die Wert auf Standortqualität, Kundenreichweite und wirtschaftliche Effizienz legen.



Gewerbegrundstück in Bestlage in Neustadt!

