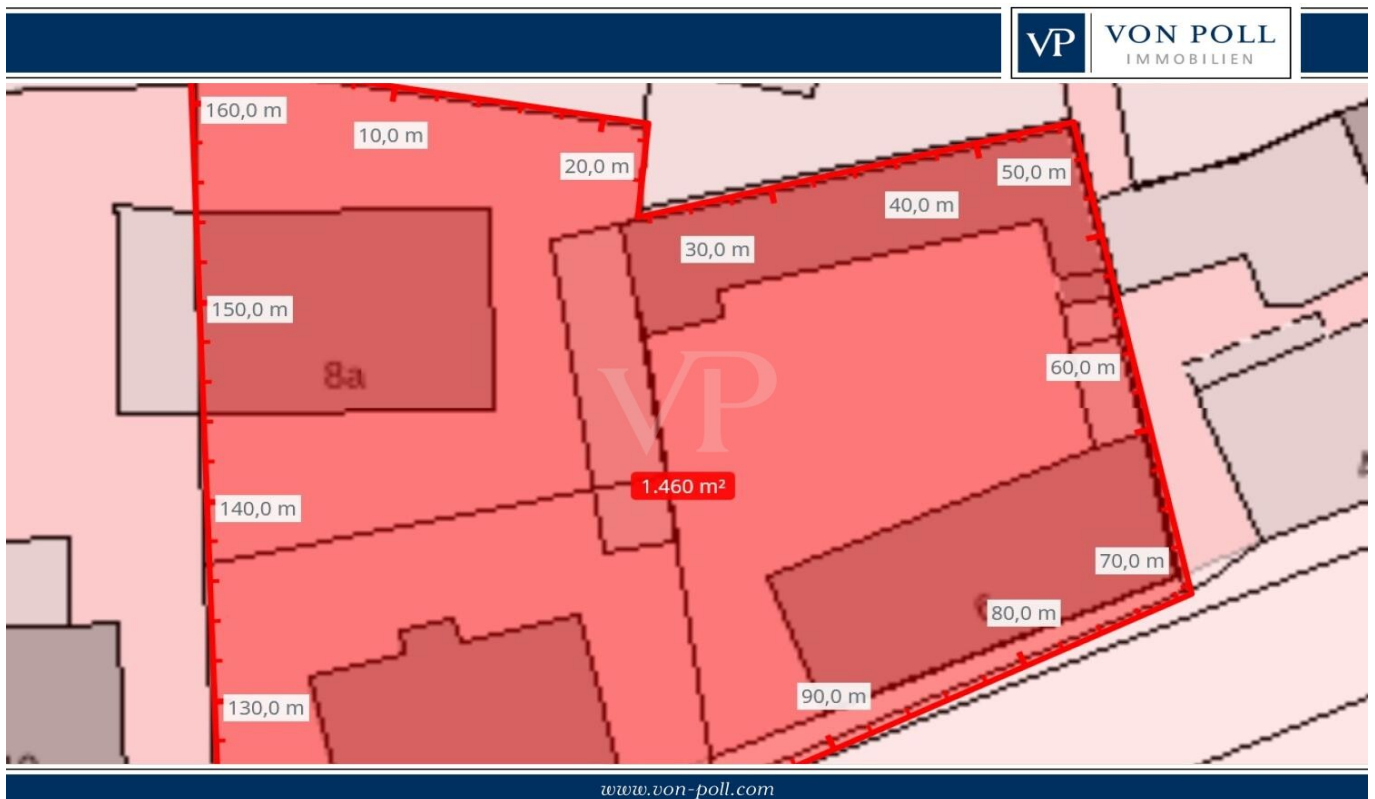


## Langenzenn

## Development site in a central location

Property ID: 25369029

**PURCHASE PRICE: 600.000 EUR • LAND AREA: 1.460 m<sup>2</sup>**

**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

For sale is an attractive development site in a central location in Langenzenn, with a total area of approximately 1,460 m<sup>2</sup>. The site comprises three adjacent plots, currently owned by three different proprietors. All plots contain existing buildings that are no longer habitable due to their condition and should be demolished. According to the Langenzenn zoning plan, construction with a maximum of three stories is permitted. The permissible site coverage ratio is 0.6, and the floor area ratio is 1.2. Open construction is planned in a mixed-use area, excluding uses such as gas stations or entertainment venues. Setback distances are 0.5 H, but at least three meters. One of the three plots, with an area of approximately 579 m<sup>2</sup>, has been contaminated with chlorinated hydrocarbons (CHCs), necessitating a soil investigation before any construction can commence. The property offers a rare opportunity to develop a large, contiguous area in a sought-after urban location. Its central location and flexible development options open up diverse perspectives – from purely residential development to mixed-use buildings to an architecturally sophisticated new construction project.

**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 wirtschaftsstarke 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](http://www.von-poll.com)