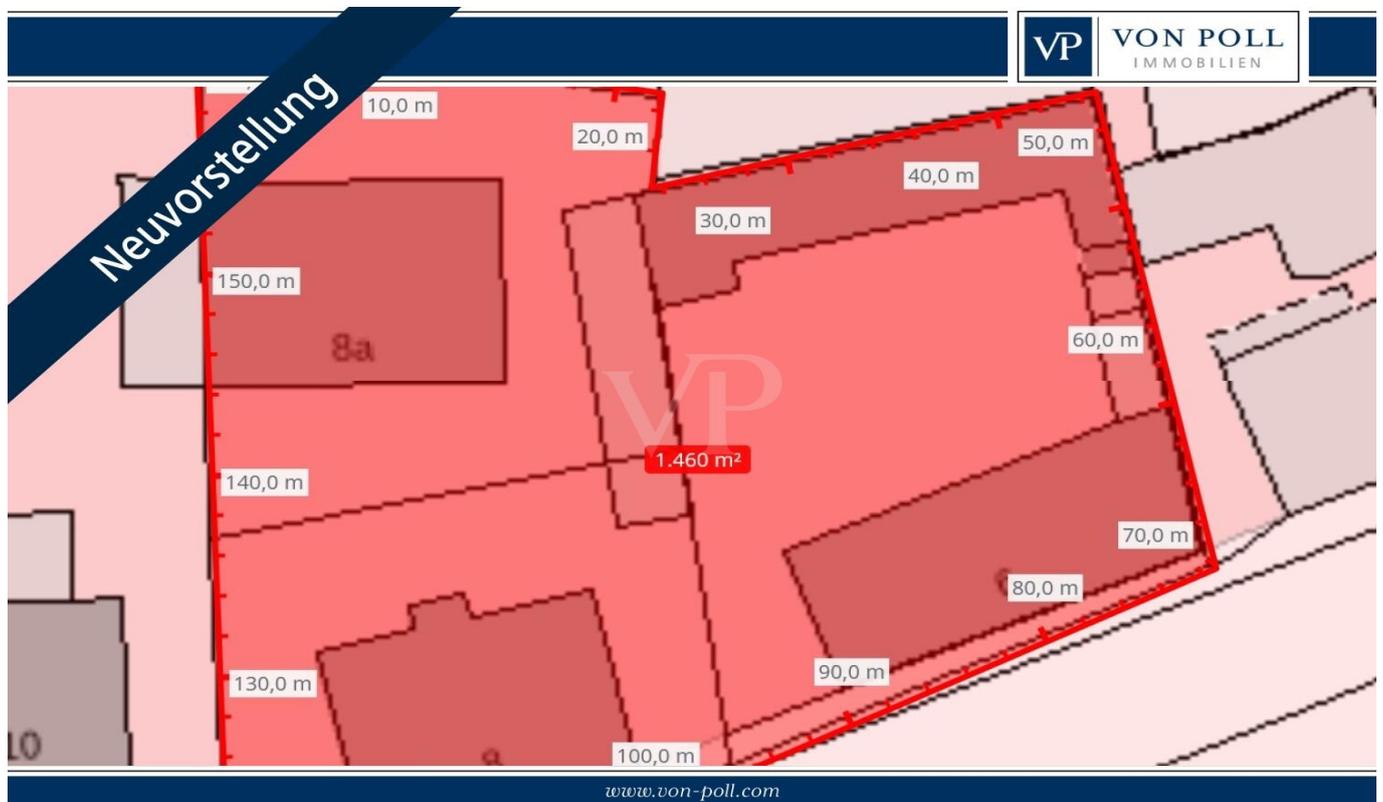


Langenzenn

## Entwicklungsgrundstück in zentraler Lage

Número de propiedad: 25369029

PRECIO DE COMPRA: 600.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.460 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25369029 - 90579 Langenzenn

- De un vistazo
- La propiedad
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25369029 - 90579 Langenzenn

## De un vistazo

Número de propiedad	25369029	Precio de compra	600.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número de propiedad: 25369029 - 90579 Langenzenn

## La propiedad



Número de propiedad: 25369029 - 90579 Langenzenn

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein attraktives Entwicklungsgrundstück in zentraler Lage von Langenzenn mit einer Gesamtfläche von rund 1.460 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> liegt ein LHKW-Schaden 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.

Número de propiedad: 25369029 - 90579 Langenzenn

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25369029 - 90579 Langenzenn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369029 - 90579 Langenzenn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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