

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Top-Ausstattung



90579 Langenzenn

Vermietbare Fläche: 740,00 m²
Kaufpreis: 950.000,00 EUR
Scout-ID: 156962262

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche:	900,00 m ²
Wohnfläche ca.:	95,00 m ²
Gewerbefläche ca.:	635,00 m ²
Sonstige Fläche ca.:	60,00 m ²
Heizungsart:	Zentralheizung
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2006



Ihr Ansprechpartner:

Pinkert & Partner
Frau Claudia Steifensand
E-Mail: claudiasteifensand@gmx.de
Mobil: +49 172 7190599

Mieteinnahmen p.a. (Soll):	4.500,00 EUR
Mieteinnahmen p.a. (Ist):	0,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 % inkl. MwSt. vom Verkaufspreis

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Top-Ausstattung



90579 Langenzenn

Vermietbare Fläche: 740,00 m²
Kaufpreis: 950.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Willkommen in diesem einzigartigen Wohn- und Geschäftshaus in Langenzenn – ein wahres Juwel mit unzähligen Möglichkeiten! Das 2006 fertiggestellte Anwesen bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 740 m² eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Gewerbepotenzial und hochwertiger Ausstattung. Eingebettet in ein ca. 900 m² großes Grundstück im Gewerbemischgebiet, ist diese Immobilie ideal für Gewerbetreibende, Investoren oder Gastronomen, die eine repräsentative und vielseitig nutzbare Immobilie suchen.

Ein großzügiger Hof mit zwei separaten Zufahrten bietet ausreichend Platz für Kunden, Gäste oder Mitarbeiter. Die große Garage, in die auch ein Sprinter problemlos einfährt, unterstreicht die praktische und flexible Nutzungsmöglichkeit des Außenbereichs.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist die ehemalige Metzgerei, die auf ca. 275 m² eine Vielzahl an Räumlichkeiten für Produktion, Lagerung und Verkauf bietet. Der helle, lichtdurchflutete Verkaufsraum mit moderner Ladentheke, mehrere funktionale Räume, darunter ein großzügiger Produktionsraum, zwei Lagerflächen, eine separate Toilette sowie eine voll ausgestattete Küche. Diese Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und ermöglicht eine sofortige Nutzung. Ergänzt wird diese Gewerbeeinheit durch ein privates Büro, das ideal als Verwaltungsraum genutzt werden kann. Alle Räumlichkeiten sind hell und freundlich gestaltet, mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hineinlassen, und einem durchgängigen Konzept von Funktionalität und Qualität.

Direkt an die Gewerbefläche schließt sich die ca. 95 m² große 3-Zimmer-Wohnung an. Sie bietet sich perfekt zur separaten Vermietung an, da sie über einen eigenen Eingang von außen erreichbar ist. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung mit einem neuwertigen Granitboden, einer modernen Einbauküche mit Markengeräten sowie einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, ein gemütliches Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Die gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung und praktischer Raumaufteilung macht diese Einheit zu einem idealen Zuhause oder einer attraktiven Einnahmequelle.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Festsaal. Auf ca. 370 m² entfaltet sich ein beeindruckender Veranstaltungsbereich mit extra hoher Deckenhöhe, der bislang regelmäßig für Firmen- und Privatfeiern genutzt wurde. Gäste und Veranstalter werden gleichermaßen von der durchdachten Ausstattung begeistert sein, die neben dem Saal auch eine voll funktionsfähige Küche sowie jeweils drei separate Toiletten für Damen und Herren umfasst. Ein zusätzlicher Lagerraum rundet das Obergeschoss ab und bietet Stauraum für Eventmaterialien oder Dekoration. Vom Saal aus gelangt man zudem auf eine großzügige Terrasse. Der Festsaal ist nicht nur vielseitig nutzbar, sondern auch eine perfekte Einnahmequelle – ob für private Feiern, Firmenveranstaltungen oder kulturelle Events. Über eine elegante Wendeltreppe führt der Weg in das ausgebaute Dachgeschoss, das ein weiteres Highlight dieses Objekts darstellt. Hier befinden sich vier Gästezimmer, die jeweils mit zwei Betten ausgestattet sind. Das großzügige Badezimmer ist modern weiß gefliest und bietet viel Platz sowie eine Dusche

und ein Tageslichtfenster. Ein zusätzlicher Aufenthaltsraum im Dachgeschoss bietet weitere Möglichkeiten, ob für Gäste oder Personal. Dieses Geschoss eignet sich hervorragend für Übernachtungen von Eventgästen. Die durchgängige Verwendung hochwertiger Materialien und die Liebe zum Detail machen auch diesen Bereich der Immobilie zu einem absoluten Wohlfühlort.

Ausstattung:

Die technische Ausstattung des Hauses ist auf einem exzellenten Stand. Zweifach verglaste Kunststoffenster sorgen für hervorragende Energieeffizienz, während die moderne Gaszentralheizung – deren Steuerung vor eineinhalb Jahren erneuert wurde – eine zuverlässige Wärmeversorgung garantiert. Insgesamt verfügt das Haus über drei voll ausgestattete Küchen, was den flexiblen Einsatz der verschiedenen Einheiten zusätzlich erleichtert. Die Schank- und Speisewirtschaftszulassung sowie der Standort im Gewerbemischgebiet ermöglichen zudem einen Gewerbebetrieb ohne Sperrstundenregelung – ein klarer Vorteil für Gastronomen und Eventveranstalter.

Nicht zu vergessen ist das Potenzial dieser Immobilie als Renditeobjekt: Die Wohnung und die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie der Festsaal können zusammen für ca. 4.500 € monatlich vermietet werden, was diese Immobilie auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv macht.

Dieses Objekt bietet unzählige Möglichkeiten – ob für den eigenen Gewerbebetrieb, als Investitionsobjekt oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Dank seiner durchdachten Aufteilung, der hochwertigen Ausstattung und der hervorragenden Lage lässt dieses Wohn- und Geschäftshaus keine Wünsche offen. Hier können Sie sofort durchstarten – sei es mit Ihrem Gewerbe oder als Vermieter.

Lage:

Langenzenn liegt im mittelfränkischen Landkreis Fürth in Bayern, etwa 25 Kilometer westlich von Nürnberg. Die Stadt ist Teil der Metropolregion Nürnberg.

-Gute Anbindung über die Bundesstraße B8 und nahegelegene Autobahnen (A3, A6, A73).

-Direkte Bahnanbindung nach Nürnberg, Fürth und Würzburg durch die Regionalbahn (Bahnhof Langenzenn).

-Öffentlicher Nahverkehr durch Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften.

Langenzenn bietet einen Mix aus traditionellem Handwerk, mittelständischen Betrieben und moderner Dienstleistungswirtschaft.

Der Standort ist attraktiv für Gewerbetreibende durch die Lage im Gewerbemischgebiet und die Nähe zu größeren Wirtschaftszentren wie Nürnberg und Fürth.

Verschiedene Schulen, darunter Grund-, Mittel- und Realschule. Weiterführende Schulen sind in den Nachbarstädten gut erreichbar.

Sonstiges:

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Top-Ausstattung



90579 Langenzenn

Vermietbare Fläche: 740,00 m²

Kaufpreis: 950.000,00 EUR

Bitte nur Anfragen mit Rufnummernangabe!
Danke :-)



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Top-Ausstattung



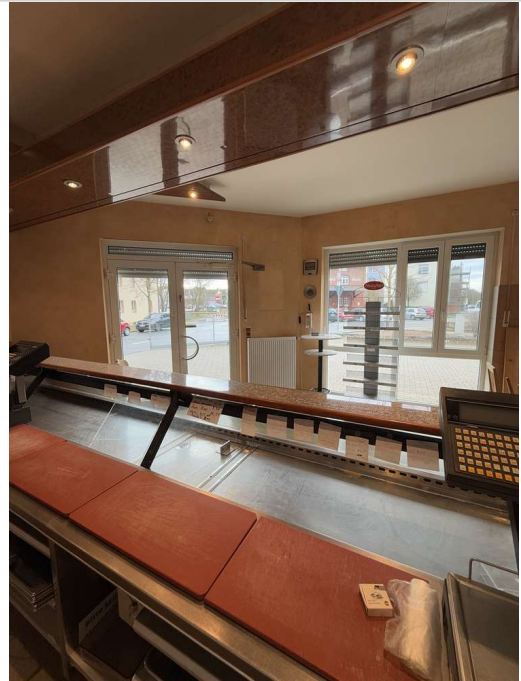
90579 Langenzenn

Vermietbare Fläche: 740,00 m²

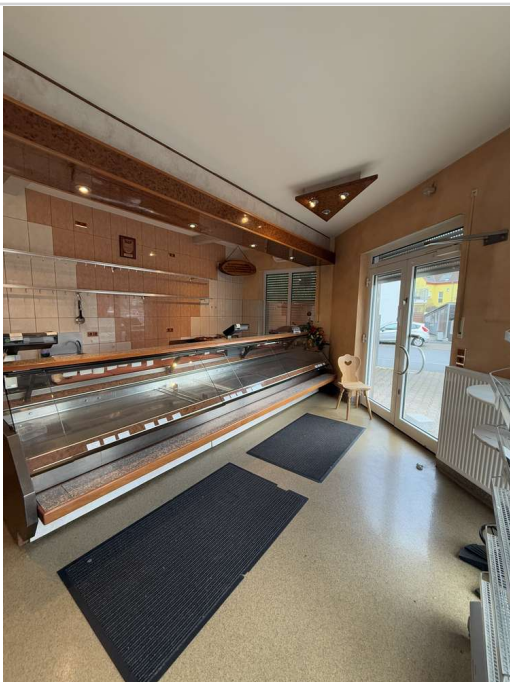
Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Garage



Verkaufsraum



Verkaufsraum



Büro

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Top-Ausstattung



90579 Langenzenn

Vermietbare Fläche: 740,00 m²
Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Küche EG



Produktionsraum



Produktionsraum



Produktionsraum

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Top-Ausstattung



90579 Langenzenn

Vermietbare Fläche: 740,00 m²
Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Küche Whg. EG



Wohn- und Esszimmer



Eingangsbereich 1. OG



Festsaal

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Top-Ausstattung



90579 Langenzenn

Vermietbare Fläche: 740,00 m²
Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Festsaal



Festsaal



Wendeltreppe ins DG



Küche OG

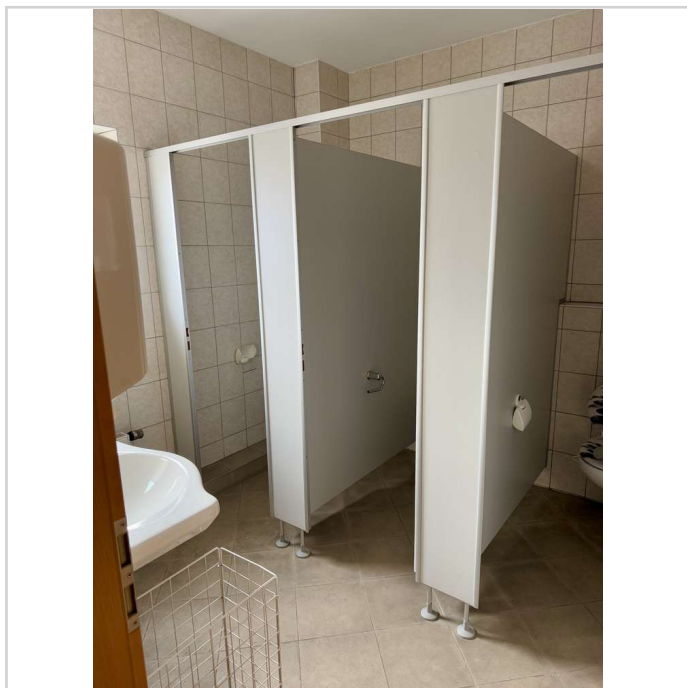
Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Top-Ausstattung



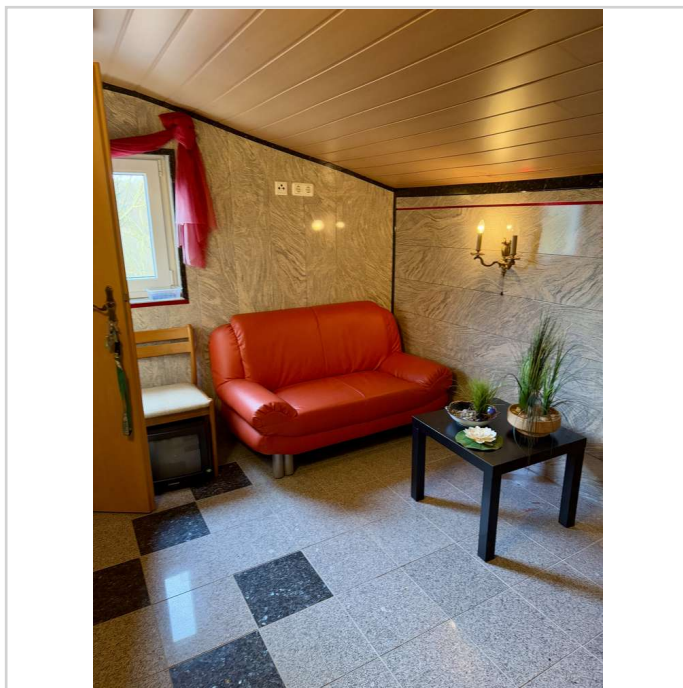
90579 Langenzenn

Vermietbare Fläche: 740,00 m²

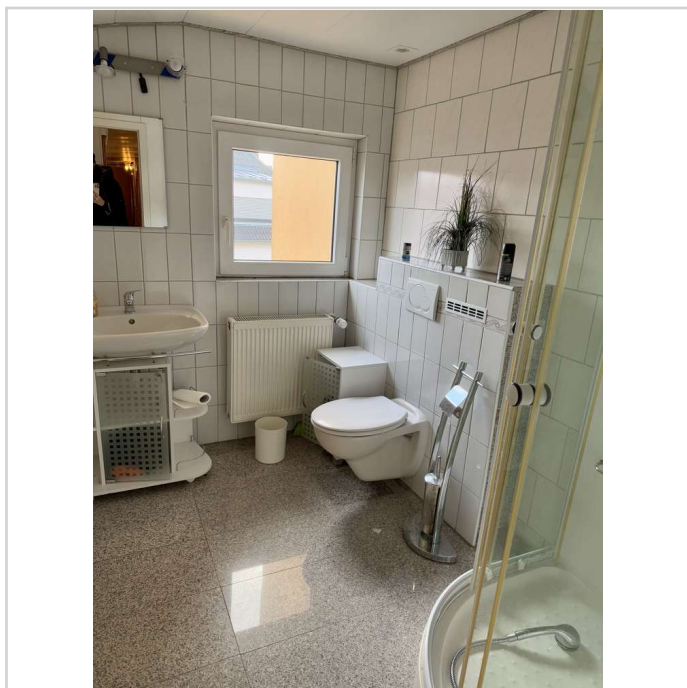
Kaufpreis: 950.000,00 EUR



Damen- WCs



DG Aufenthaltsraum



DG Bad

Einzigartiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Top-Ausstattung



90579 Langenzenn

Vermietbare Fläche: 740,00 m²
Kaufpreis: 950.000,00 EUR

