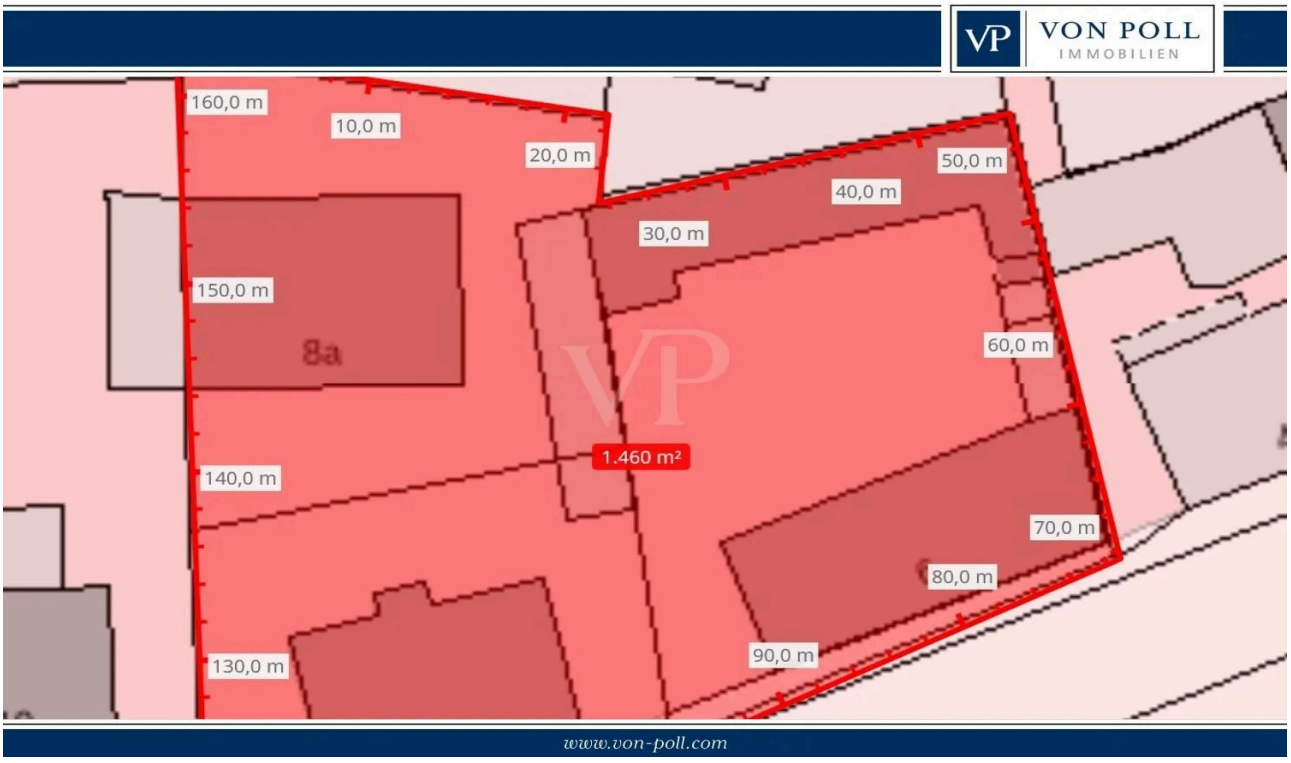
Langenzenn

Site de développement en emplacement central

CODE DU BIEN: 25369029



PRIX D'ACHAT: 600.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1460 m^2

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25369029

Prix d'achat	600.000 EUR
Type d'objet	Plot
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

La propriété



CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

Une première impression

À vendre : un terrain constructible attractif, idéalement situé en plein cœur de Langenzenn, d'une superficie totale d'environ 1 460 m². Le terrain se compose de trois parcelles contiguës, actuellement détenues par trois propriétaires différents. Toutes les parcelles comprennent des bâtiments existants, désormais inhabitables en raison de leur état et destinés à la démolition. Conformément au plan d'urbanisme de Langenzenn, une construction de trois étages maximum est autorisée. Le coefficient d'occupation des sols (COS) autorisé est de 0,6 et le coefficient d'occupation des sols (COS) est de 1,2. Une construction ouverte est prévue dans une zone mixte, excluant les activités telles que les stations-service ou les lieux de divertissement. Les marges de recul sont de 0,5 m de hauteur, avec un minimum de trois mètres. L'une des trois parcelles, d'une superficie d'environ 579 m², est contaminée par des hydrocarbures chlorés (HCL), ce qui nécessite une étude de sol préalable à toute construction. Ce bien offre une opportunité rare de développer un vaste terrain contigu dans un emplacement urbain très recherché. Son emplacement central et ses options de développement flexibles ouvrent des perspectives diverses – du développement purement résidentiel aux immeubles à usage mixte en passant par un projet de construction neuve à l'architecture sophistiquée.

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

Tout sur l'emplacement

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 wirtschaftsstarken Metropolregion macht die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren besonders interessant.

CODE DU BIEN: 25369029 - 90579 Langenzenn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com