



## 90765 Fürth

# HEGERICH: Vielseitige Werkstatt mit Potenzial – 2 Ebenen für Ideen, Handwerk und Kreativität



**320.000 €**

Kaufpreis

**267 m²**

Gesamtfläche

**380 m²**

Grundstücksfläche

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Gesamtfläche       | 267 m² |
| Lagerfläche        | 267 m² |
| Grundstücksfläche  | 380 m² |
| Stellplätze        | 4      |
| vermietbare Fläche | 267    |

### Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | nach |
|--------------|------|

### Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1975 |
|---------|------|

### Preise & Kosten

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Kaufpreis           | 320.000 €       |
| Kaufpreis / qm      | 1.198,5 €       |
| provisionspflichtig | ✓               |
| Aussen-Courtage     | 3,57 inkl. ges. |

### Energieausweis

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art                       | Verbrauch     |
| Ausstelldatum             | 04.07.2015    |
| gültig bis                | 03.07.2025    |
| Baujahr (Haus)            | 1975          |
| Gebäudeart                | Nichtwohngebä |
| Energieverbrauchskennwert | 105,7         |
| Primär-Energieträger      | Öl            |
| Wertklasse                | D             |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
|------------------------|----------|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befuerung

|    |   |
|----|---|
| Öl | ✓ |
|----|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

|         |   |
|---------|---|
| Carport | ✓ |
|---------|---|

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Hohe Decken für flexiblen Maschinen- und Materialeinsatz
- Solider Bodenbelag, ideal für Werkstattbetrieb
- Großzügige Fensterfronten für natürliches Licht
- Separate Sanitäreanlage
- Umfangreich Lagerflächen mit Regalen



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit auf zwei Ebenen, bestehend aus einer großzügigen Werkstatt, einem angrenzenden Lagerraum mit Regalsystem, einem Sanitärbereich und einer weiteren Fläche im Obergeschoss. Die Immobilie befindet sich in einem soliden Zustand und bietet eine ideale Grundlage für handwerkliche Betriebe, Kleinunternehmen oder als Lager- und Produktionsfläche.

Der große, lichtdurchflutete Werkstattbereich überzeugt durch seine großzügige Raumhöhe und zahlreiche Fenster, die für eine helle Arbeitsatmosphäre sorgen. Ausgestattet mit stabilen Werkbänken, einer massiven Werkzeugschublade und diversen Maschinenanschlüssen bietet der Raum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Gewerke.

Direkt angrenzend an die Werkstatt befindet sich ein funktionaler Lagerraum mit robusten, fest installierten Holzregalen. Hier finden Werkzeuge, Materialien oder Ersatzteile übersichtlich und geordnet Platz. Auch größere Gegenstände lassen sich problemlos verstauen.

Ein separates WC mit zusätzlichem Urinal und Waschbecken sorgt für die notwendige Grundausstattung. Der Bereich ist einfach, aber zweckmäßig gestaltet und verfügt über Tageslicht.

Die im Erdgeschoss gelegene Werkstattfläche des Anwesens verfügt über eine Nutzfläche von ca. 164 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 1975 errichtet. Die Werkstatt bietet dank ihrer großzügigen Raumstruktur vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Produktionsstätte, Lagerfläche oder für handwerkliche Betriebe.

Ergänzt wird die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss durch eine zusätzliche Fläche von ca. 103 m<sup>2</sup> im Obergeschoss, welche im Jahr 1996 erbaut wurde.

Diese Fläche bietet attraktives Potenzial zur weiteren Vermietung oder Eigennutzung – beispielsweise als Büro, Atelier oder ergänzende Werkstattfläche.

Diese Immobilie bietet Handwerkern und Gewerbetreibenden eine ideale Arbeitsumgebung mit Lager- und Sanitärmöglichkeiten in einem kompakten, funktionalen Gesamtpaket.

## Lage

Das rund 380 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in ruhiger Lage im Fürther Ortsteil Sack, im nördlichen Stadtgebiet. Die Lage am Stadtrand kombiniert naturnahe Idylle mit der unmittelbaren Nähe zur Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen – ideal für alle, die ländliche Ruhe und städtische Infrastruktur verbinden möchten.

Umgeben von Feldern, Wiesen und kleinen Wegen bietet das Grundstück direkten Zugang zum weitläufigen Knoblauchsland, einer fruchtbaren Kulturlandschaft mit Gemüse- und Obstanbau. Der nahe gelegene Wiesengrund sowie der Main-Donau-Kanal laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Das Naturschutzgebiet Tennenloher Forst,



nur wenige Minuten entfernt, bietet zusätzlich ein echtes Naturerlebnis – mit Wildpferden, artenreicher Flora und barrierearmen Wegen.

Trotz der naturnahen Umgebung sind Sie bestens angebunden:

- Die A73 erreichen Sie in ca. 5 Minuten, die A3 in ca. 10 Minuten mit dem Auto.
- Der Fürther Hauptbahnhof ist in ca. 15 Minuten erreichbar.
- Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Edeka, Rewe, Bäckerei) befinden sich in einem Umkreis von 1–2km und sind schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.
- Die Fürther Innenstadt sowie Erlangen liegen jeweils etwa 10–15 Autominuten entfernt.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)









