



## 91058 Erlangen

Großzügiges Gewerbeareal mit Wohneinheit in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Autobahn!



**2415,64 m<sup>2</sup>** **2207 m<sup>2</sup>**  
Gesamtfläche Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

#### Immobilien Anita Suffa

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

[suffa@immobilien-anitasuffa.de](mailto:suffa@immobilien-anitasuffa.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Nutzfläche        | 2.415,64 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche      | 2.415,64 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 2.207 m <sup>2</sup>    |

### Zustand

|         |                |
|---------|----------------|
| Baujahr | 1972           |
| Zustand | sanierungsbedü |

### Preise & Kosten

|                     |        |
|---------------------|--------|
| provisionspflichtig | ✓      |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % |

### Energieausweis

| Art                  | Bedarf        |
|----------------------|---------------|
| Ausstelldatum        | 25.06.2024    |
| gültig bis           | 25.06.2034    |
| Baujahr (Haus)       | 1972          |
| Gebäudeart           | Nichtwohngebä |
| Endenergiebedarf     | 216,5         |
| Primär-Energieträger | Gas           |
| Stromwert            | 75.90         |
| Wärmewert            | 216.50        |
| Wertklasse           | G             |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Dachform

Pulldach ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Massivbauweise (KSL-Mauerwerk mit Stahlbetonplatten und Rippendecken, sowie Stahlbetontreppen)
- Außenwände, Stahlbeton bzw. Mauerwerk mit Thermohaut bzw. hinterlüftete Alu-Fassade
- Trennwände, Porenbeton bzw. GK-Wände
- Brandwände, Stahlbeton bzw. Mauerwerk
- Decken, Stahlbetondecke
- Tragwerk des Daches, Pulldach Holzkonstruktion
- Fenster, Stahl- bzw. Alu-Glasfassade
- Türen, Alu-Glaskonstruktion
- Vollunterkellert
- Tiefgarage (19 Stpl.)
- Außenstellplätze (23 Stpl.)
- Aufzug: Aufzugschacht aus HLZ vom Unter- zum Obergeschoss
- ca. 2.415,64 m<sup>2</sup> Nutzfläche für gewerblichen Betrieb im Unter- bis Dachgeschoss
- ca. 114,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss



## Beschreibung

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Investitionsgelegenheit im Herzen von Erlangen! Dieses großzügige Gewerbeareal – einst ein renommiertes Kurbad – bietet nicht nur historischen Charakter, sondern ein enormes Entwicklungspotenzial für visionäre Investoren.

Das in Massivbauweise errichtete Gebäude erstreckt sich über drei großzügige Geschosse und wurde 1972 erbaut. Eine umfassende Sanierung fand 1995 statt, wodurch die Substanz gut erhalten ist. Für eine optimale Erreichbarkeit sorgen eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen sowie 19 Außenstellplätze, die eine hohe Kundenfrequenz und einen reibungslosen Betrieb gewährleisten. Das Gebäude wird über eine leistungsstarke Gas-Zentralheizung beheizt und bietet im Obergeschoss eine 5-Zimmer-Wohnung mit 114,42 m<sup>2</sup> – ideal für eine Nutzung als Mitarbeiterwohnung oder für andere Zwecke.

Das Objekt verfügt über vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es liegt ein detailliertes, durchdachtes Konzept vor, das die Umgestaltung in ein modernes medizinisches Dienstleistungszentrum vorsieht. Verschiedene Varianten für die Nutzung sind bereits entwickelt, wobei der Gesundheitscharakter im Vordergrund steht. Es gibt Konzepte, um beispielsweise Fitness, Physiotherapie und Wellness miteinander zu verbinden oder das Gebäude in kleine bis große Praxen umzubauen. Die errechnete Nutzfläche in den Konzepten liegt zwischen 1.700 m<sup>2</sup> und 3.030 m<sup>2</sup>, mit möglichen Stellplätzen von 37 bis 47 in der Tiefgarage und im Außenbereich.

Obwohl das Bestandsgebäude eine umfassende Neuinstallation und Neustrukturierung benötigt, eröffnet genau darin sein größtes Potenzial. Die bereits vorhandenen Konzepte und Pläne unterstreichen die vielfältigen Möglichkeiten, dieses historische Areal in eine moderne, zukunftsorientierte Einrichtung zu verwandeln.

Diese Immobilie ist eine einzigartige Chance für Investoren, die auf der Suche nach einem Projekt mit großem Entwicklungspotenzial in einer attraktiven Lage sind.

## Lage

Die Gewerbeimmobilie befindet sich im Erlanger Stadtteil Bruck an einem gewachsenen Gewerbebestandort im südöstlichen Stadtgebiet – in verkehrsgünstiger Lage und unmittelbarer Nähe zur Autobahn A3. Die Position in zweiter Reihe ermöglicht eine hervorragende Anbindung bei gleichzeitig reduziertem Lärmaufkommen, was die Immobilie besonders attraktiv für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen macht. Dank der fußläufig erreichbaren Bushaltestellen und dem nahegelegenen Bahnhof Erlangen-Bruck ist der Standort optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Dies gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden. Das Areal umfasst die ehemalige Kurbad-Immobilie und bietet Entwicklungspotenzial für zukunftsorientierte Nutzungskonzepte – sei es als Büro-, Praxis- oder Schulungszentrum, als Lager- und Logistikstandort oder für produktionsnahe Dienstleistungen.

Erlangen gehört zur Metropolregion Nürnberg und zählt zu den wirtschaftsstärksten und zukunftsorientierten Städten Nordbayerns. Die Stadt genießt einen internationalen Ruf, insbesondere in den Bereichen Medizintechnik, Forschung, IT und Innovation. Unternehmen profitieren hier von einem stabilen wirtschaftlichen Umfeld, einer exzellenten Bildungs- und Forschungslandschaft sowie einer hohen Lebensqualität für Mitarbeitende. Die hervorragende Verkehrsanbindung – insbesondere über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A73 sowie den Flughafen Nürnberg – ermöglicht eine effiziente Anbindung an überregionale Märkte und fördert nachhaltige Geschäftsbeziehungen sowie flexible Logistiklösungen.





















 **Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)

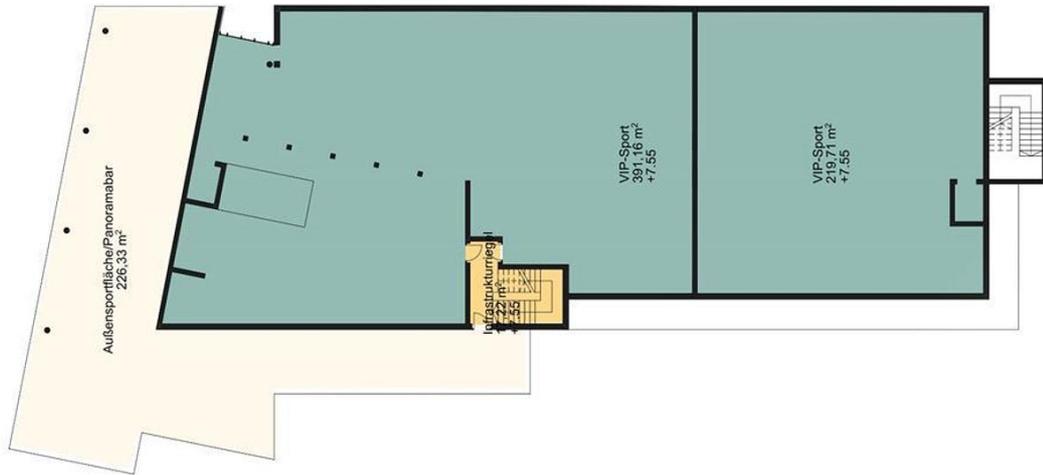


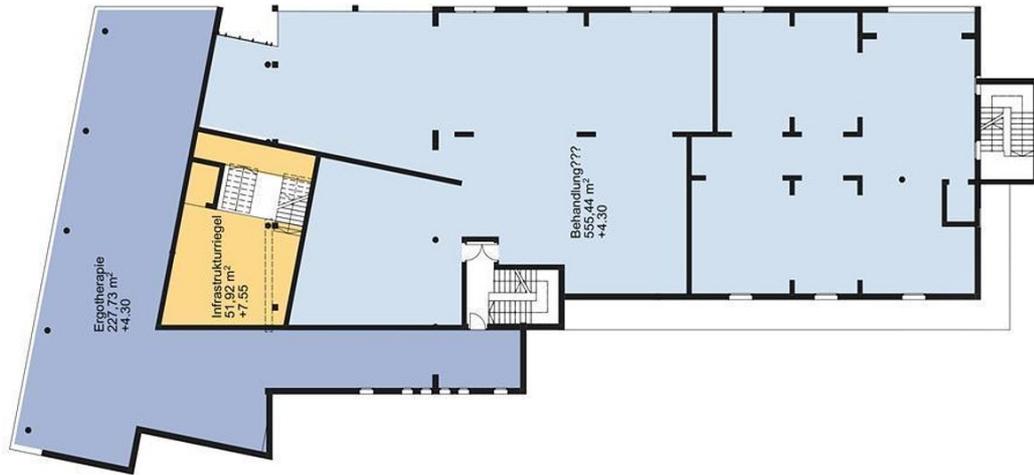
 **Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)







 **Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)



Ansicht Nord



Ansicht Ost

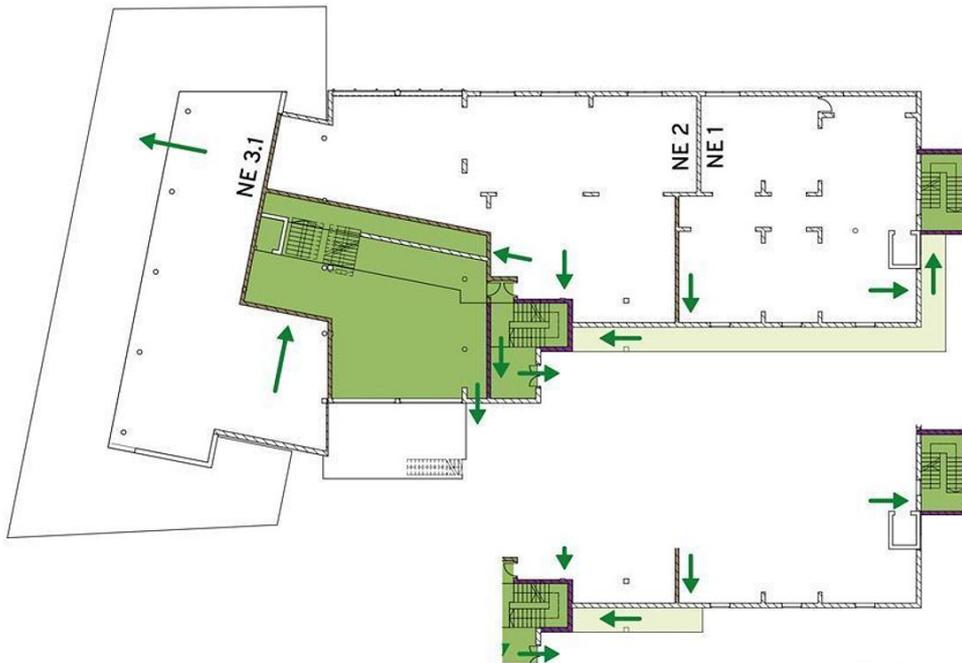
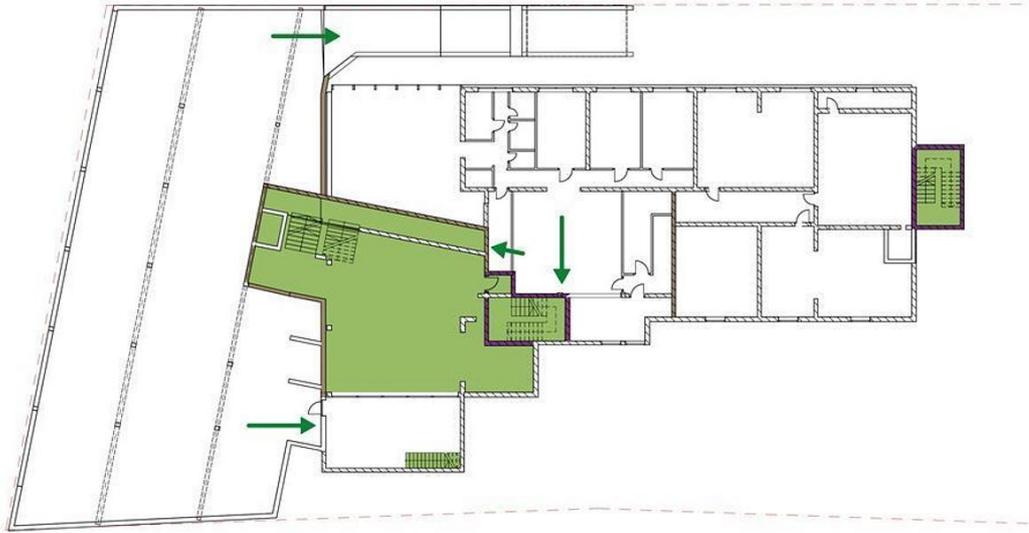


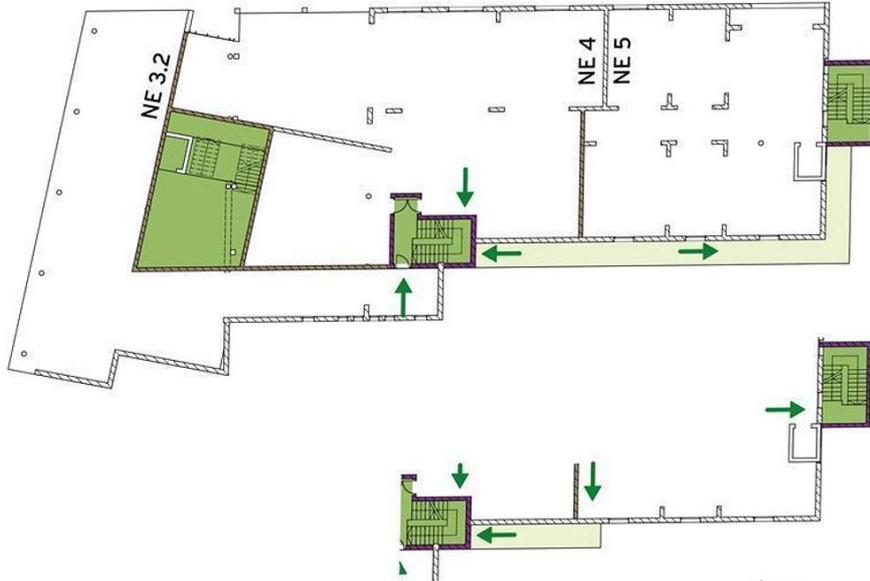
Ansicht West



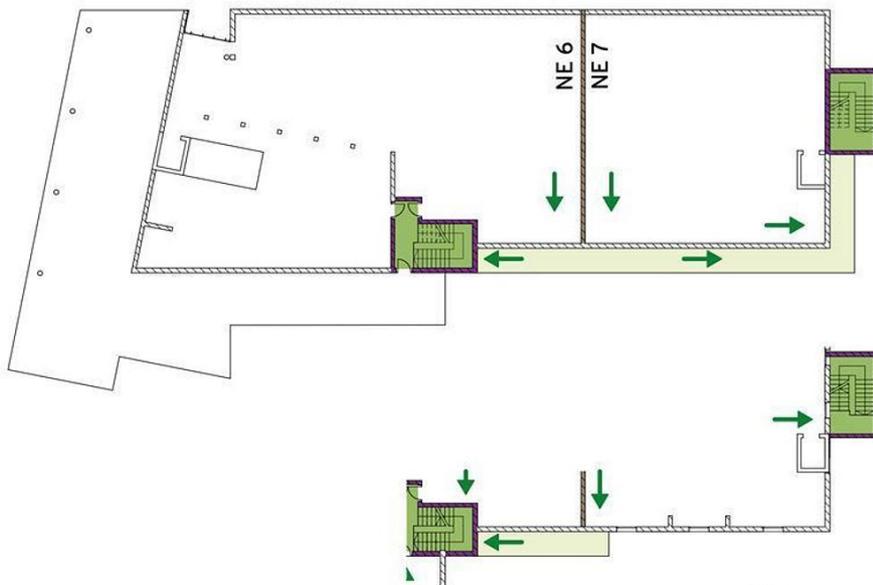
Ansicht Süd







 **Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)



 **Anita Suffa**  
Immobilienmaklerin (IHK)

