

**91522 Kreis Ansbach**

Gewerbeareal mit Bürogebäude, Werkstätten, Lagerhallen, Tankstelle uvm. - mit viel Potenzial!

**SECRET SALE****5.700.000 €**

Kaufpreis

20745 m²

Gesamtfläche

20745 m²

Grundstücksfläche

**Ihr Ansprechpartner****Immobilien Anita Suffa**

Anita Suffa

Tel.: +49 9161 8839680

suffa@immobilien-anitasuffa.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	20.745 m ²
Grundstücksfläche	20.745 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	5.700.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,75 %



Ausstattung



Beschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Mischgebietslage und umfasst ein großzügiges Betriebsgrundstück, welches von zwei Seiten zugänglich ist, mit einer Fläche von ca. 20.745 m². Die Liegenschaft ist vielseitig nutzbar und mit drei Werkstattgebäuden, einem Warmlager mit angeschlossenem Waschplatz, mehreren Kalthallen (auch LKW Hallen), einem Sozialtrakt mit integrierten Mitarbeiterwohnungen, einer betriebseigenen Tankstelle sowie einem Verwaltungsgebäude bebaut.

Das Verwaltungsgebäude mit seinen ca. 380 m² ist durch seinen beeindruckenden und durchdachten Grundriss besonders hervorzuheben. Der Besucher wird bereits beim Betreten des Gebäudes von Größe und Helligkeit empfangen. Der Empfangsbereich mit seinem Glasdach ist das Zentrum des Gebäudes, von dem aus alle weiteren Räume zugänglich sind (Einzelbüros, Besprechungsraum, Küche- und Gemeinschaftsraum, Sanitäranlagen sowie ein Wartebereich).

Zusätzlich stehen auf dem Gelände mindestens 20 Außenstellplätze zur Verfügung. Das Grundstück setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen, von denen ein Teil aktuell als Freilagerfläche genutzt wird, jedoch als gewerblich nutzbare Baulandreserve eingestuft ist. Grundsätzlich wäre auch eine Wohnbebauung denkbar, abhängig von den entsprechenden Auflagen des Bauordnungsamtes.

Alle Gebäude befinden sich in einem normalen bis guten Zustand und wurden regelmäßig instandgesetzt. Zwischen 1995 und 2020 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass die Nutzbarkeit langfristig gesichert ist. Ein Gesamtgutachten über das komplette Betriebsgrundstück samt aller Gebäude wurde im Jahr 2021 erstellt. Außerdem liegt ein Gutachten aus dem Jahr 2011 in Form orientierender Bodenuntersuchungen vor, das Informationen zum Grundstückszustand liefert.

Der Verkauf erfolgt als Secret Sale. Besichtigungen sind ausschließlich bei ernsthaftem Interesse und Vorlage eines Liquiditätsnachweises möglich. Weitere Unterlagen werden nach Prüfung zur Verfügung gestellt.

Lage

Das Betriebsgrundstück liegt zentral in einem Ort im Landkreis Ansbach, einer wirtschaftlich soliden und infrastrukturell gut angebundenen Region im Westen der Metropolregion Nürnberg. Der Landkreis zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Charakter, gewachsenem Gewerbe und zahlreichen mittelständischen Unternehmen aus.

Die verkehrliche Anbindung ist für gewerbliche Nutzungen ideal: Über ein gut ausgebautes regionales Straßennetz, Bundesstraßen und nahegelegene Autobahnanschlüsse ist sowohl die regionale als auch die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet.

Die Region bietet zudem ein stabiles wirtschaftliches Umfeld und eine hohe Lebensqualität, was sich positiv auf die Gewinnung und Bindung von Fachkräften auswirkt. Das Betriebsgrundstück profitiert von seiner zentralen Lage im Ort und der direkten Einbindung in ein gewachsenes, gut funktionierendes gewerbliches Umfeld.



SECRET SALE
