



## 90556 Cadolzburg

HEGERICH: Handwerksgeschichte trifft Zukunft – ehemaliger Handwerksbetrieb mit riesigem Außengelände



**2.950.000 €**

Kaufpreis

**60017 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Marcus Schubert  
Tel.: +49 911 131 605-0  
ms@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 60.017 m<sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis 2.950.000 €

### Energieausweis

Gebäudeart Nichtwohngebä

provisionspflichtig

Aussen-Courtage 3,57% inkl. ges.

### Zustand

erschliessung.erschl\_attr voll erschlossen



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

- einzigartiges Anwesen mit denkmalgeschütztem Wohnhaus in Cadolzburg zum Kauf
- ca. 323 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 515 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Haupthaus
- Grundstücksgröße gesamt ca. 60.017 m<sup>2</sup>
- Historisches Wohnhaus (Baujahr ca. 1810, Erweiterung 1865) mit markantem Fachwerkgiebel
- großzügiges Nebengebäude-Ensemble mit Scheunen, Garagen, Lagerflächen und ehemaligem Sägewerk
- vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für Liebhaber und Investoren



## Beschreibung

Bei diesem einzigartigen Anwesen in Randlage von Cadolzburg handelt es sich um ein geschichtsträchtiges Ensemble aus denkmalgeschütztem Wohnhaus, Nebengebäuden und großzügigen Freiflächen. Die Liegenschaft umfasst zehn Flurstücke mit insgesamt ca. 60.017 m<sup>2</sup>.

Das Haupthaus – ein repräsentativer, zweigeschossiger Sandsteinbau mit markantem Fachwerkgiebel – wurde um 1810 errichtet, 1865 erweitert und steht unter Denkmalschutz. Über die Jahre erfolgten mehrere Modernisierungen, unter anderem Dachgauben-Einbau 1987 sowie Umbauten in den 1960er und 2000er Jahren. Das Gebäude bietet ca. 323 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie weitere ca. 515 m<sup>2</sup> Nutzfläche und beeindruckt durch seine charakteristische Fassadengestaltung mit Sprossenfenstern und Holzläden.

Zum Anwesen gehören weiterhin zahlreiche Nebengebäude, die ehemals für land- und forstwirtschaftliche sowie gewerbliche Zwecke genutzt wurden. Dazu zählen u. a. ein ehemaliges Sägewerk, Garagen- und Lagerflächen, eine zweigeschossige Scheune sowie mehrere Unterstände und eine offene Scheune. Teile der Gebäude sind in einfacher Ausstattung und sanierungsbedürftig, bieten aber vielseitige Möglichkeiten für Um- oder Neunutzung.

Mit seiner außergewöhnlichen Größe, der historischen Substanz und den weitläufigen Flächen eignet sich das Anwesen sowohl für Liebhaber historischer Bauten als auch für Investoren, die ein besonderes Projekt mit Entwicklungspotenzial suchen.

## Lage

Die Marktgemeinde Cadolzburg gehört verwaltungstechnisch zum Landkreis Fürth. Der Landkreis Fürth liegt direkt an der Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen-Schwabach inmitten der Metropolregion Nürnberg – ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort, der die Vorteile des Ballungsraums mit Lebensqualität eines ländlichen Gebiets ideal kombiniert.

Produzierendes Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe sowie Handels- und Verkehrsunternehmen prägen das Wirtschaftsbild.

Cadolzburg liegt westlich des Ballungsbereiches der Großstädte Nürnberg/Fürth/Erlangen und ist ein Zentrum mit verschiedenen Industrie-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Die Topographie des Ortes weist beträchtliche Höhenunterschiede auf.

Die Marktgemeinde Cadolzburg besteht aus mehreren Ortschaften, hat Stand 2018 insgesamt 11.188 Einwohner (Quelle: Wegweiser-Kommune, abgefragt am 17.11.2020) und umfasst eine Fläche von rund 45 Quadratkilometern. Cadolzburg ist in den öffentlichen Personennahverkehr im Verkehrsverbund Großraum Nürnberg eingebunden. Die im Halbstunden-Takt verkehrende "Rangaubahn" (R11 Fürth - Zirndorf - Cadolzburg) verbindet Cadolzburg hervorragend mit dem Schienennetz der Deutschen Bahn. Ebenso stehen die Buslinien 111 (Fürth - Zirndorf - Cadolzburg), 126 (Fürth - Siegelsdorf - Cadolzburg), 136 (Ammerndorf - Cadolzburg - Langenzenn) 152 (Kirchfarmbach - Cadolzburg - Zirndorf - Fürth) und die Nightlinerlinie N 21 (Fürth/Rathaus - Zirndorf - Cadolzburg - Fürth/Rathaus) zur Verfügung.

Die, ca. 2,5 km nördliche Luftlinie entfernte, zweispurig ausgebauten Südwesttangente (B8) bietet einen schnellen Anschluss an das Autobahnnetz.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Verkehrsflughafen Nürnberg, ca. 20 km entfernt. Der Rhein-Main-Donau-Kanal mit seinem Hafen in Nürnberg eröffnet den Wasserweg in den Südosteuropäischen Raum und nach Nord- und Westeuropa.

Es sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Cadolzburg vorhanden.



Das Bewertungsobjekt liegt ca. 850 Meter Luftlinie vom nördlichen Ortsrand von Cadolzburg entfernt, direkt an der Staatsstraße 2409 und der Seckendorfer Straße.

Die Staatsstraße 2409 bildet zur B8 eine wichtige Verbindung nach Süden und dient der Autobahn als Bedarfsumleitung. Sie ist mit täglich 7.653 Fahrzeugen, davon 371 Schwerlastfahrzeuge, überdurchschnittlich frequentiert.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Cadolzburg gegeben.

Der Individualverkehr ist an das überregionale Verkehrsnetz über die Südwesttangente hervorragend angebunden.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Wiesen, Felder und Wälder.

#### Demographische Entwicklung

Für Cadolzburg ist bis 2030 ein Bevölkerungszuwachs von ca. 9,4 % zu erwarten (Quelle: Wegweiser-Kommune, abgefragt am 17.11.2020).

#### Immissionen/Beeinträchtigungen

Das Grundstück liegt in einem unbeplanten Außenbereich.

Durch die Lage sind aufgrund der Umgebungsbebauung im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes keine wertbeeinträchtigenden Störungen festzustellen. Diese besonderen Lagemarkmale spiegeln sich u.a. in den Mietansätzen, den Bodenwerten des Grundstücks und damit im Verkehrsergebnis wider.

## 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)

