



## 90579 Langenzenn

# Traditions-Metzgerei in Langenzenn mit Einliegerwohnung und Festsaal



**850.000 €**

Kaufpreis

**618 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**618 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Fürth**

Detlef Heidenreich

Tel.: 0911 / 477 213-51

[detlef.heidenreich@remax.de](mailto:detlef.heidenreich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche 618 m<sup>2</sup>

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 2003

### Preise & Kosten

Kaufpreis 850.000 €

Aussen-Courtage 3,57% Provision

### Zustand

Baujahr 2003

Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Besichtigungstermine nur bei vorheriger Anmeldung möglich!

Kurz vorab: Die Metzgerei kann auch zu anderen gewerblichen Zwecken verkauft werden, soweit dies der Bebauungsplan zulässt.

Treten Sie ein in eine der traditionellsten Metzgereien in Mittelfranken. Die hier einst hergestellten Bratwürste sind weit über die Grenzen Mittelfrankens bekannt geworden. Die Würste wurden auf genauso bei Konzerten von Künstlern in der ersten Liga geliefert, wie auch in eigens organisierten Events im Haus.

Bei Interesse werden Rezepturen und Kundenkontakte gern weitergegeben.

Die Metzgerei beinhaltet diverses an Maschinen, Räucheröfen, Kuttern usw. Dies wird auf Wunsch in einer Bestandsliste zugesendet. Der Preis für das Interieur ist Verhandlungssache.

Die Räumlichkeiten sind in einem guten Zustand und können sofort genutzt werden. Ein Unternehmen hat die voll möblierte Zweizimmer-Wohnung angemietet, um Handwerker unterzubringen. Die Mieteinnahme beträgt netto 500 € kalt.

Im Saal sind die Bestuhlung und die Tische vorhanden.

Hier gibt es eine Lautsprecheranlage und einen Anschluss für einen Beamer an der Decke. Einrichtungsgegenstände wie Geschirrspüler und Kühlschränke für den Gastrobereich können Sie voraussetzen.

Das Dach ist isoliert.

Die Böden der Metzgerei sind nach den Hygienevorschriften beschaffen und verfügen über Bodenabflüsse. Im Saal befindet sich ein robuster und pflegeleichter Boden. Die meisten anderen Räume sind gefliest.

Aufgrund der Größe und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie, ist es sinnvoll, wenn Sie sich selbst ein Bild vor Ort machen.

Gern lade ich Sie zu einer Besichtigung ein.

Bei deutlich erhöhter Nachfrage besteht die Möglichkeit, dass das übliche Angebotsverfahren in moderner, digitaler Form (DAVEit) durchgeführt wird.



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine Traditionsmetzgerei mit großem Eventsaal, der Platz für 180 Gäste bietet. Diese können bequem an Tischen Platz nehmen.

Zur Metzgerei, die sich im Untergeschoss befindet, gehören ein großzügiger Arbeitsbereich, eine Arbeitsküche, drei Kühlhäuser, ein Lager, eine Toilette und der Verkaufsraum.

Weiterhin gibt es eine Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, einem Bad und einem geräumigen Wohnzimmer mit offener Küche. Natürlich mit Einbauküche.

Zum Objekt gehört eine Garage mit zwei elektr. Toren. Diese ermöglichen eine Durchfahrt mit Hänger. Der gepflasterte Außenbereich ist mit einem 1,50 m hohem Zaun umgeben und bietet Stellplätze für mindestens 11 PKW. Im Bereich vor dem Laden ist die Zufahrt mit einem Schiebetor abgesichert.

Das OG erreichen Sie über eine große Außentreppe. Dort gelangen Sie über den Vorraum mit Garderobe in den Eventsaal. Im Saal gibt es einen Tresen, über dem sich eine weiße Wand befindet, die für einen Beamer genutzt werden kann. Im OG gibt es eine Küche, ein Lagerraum und zwei Toiletten, jeweils für Damen und Herren.

Über eine Wendeltreppe kommt man in das DG, wo kleine Abteile und ein Bad sind. Das DG ist lediglich Nutzfläche und ohne bauliche Veränderungen und Genehmigungen nicht zu Wohnzwecken geeignet.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis für Nichtwohngebäude vor.

Dieser ist gültig bis 08.11.2026.

Baujahr lt. Energieausweis: 2003

Energieverbrauch Wärme beträgt 33 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Energieverbrauch Strom beträgt 36 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne, einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser Knowhow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

## Lage

Langenzenn, eine malerische Stadt in Bayern, liegt in einer reizvollen Lage und bietet eine harmonische Verbindung von Geschichte, Natur und modernem Leben:

Langenzenn befindet sich im mittelfränkischen Landkreis Fürth in Bayern, südlich von Nürnberg. Die Stadt ist von einer idyllischen Landschaft mit Wäldern, Feldern und natürlichen Schönheiten umgeben. Erholung pur!

Die hervorragende Verkehrsanbindung von Langenzenn ist ein großer Pluspunkt. Die Autobahnen A73 und A6 sind leicht erreichbar, wodurch die Stadt eine enge Anbindung an Nürnberg, Fürth, Erlangen und die gesamte Region genießt.

Langenzenn zählt ca. 10900 Einwohner (Stand Dez. 2022)

Das zu verkaufende Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, ca. 300 m zu Fuß. Bis zur Bushaltestelle Nürnberger Straße sind es 2 Gehminuten.

Langenzenn beherbergt eine Auswahl an Supermärkten, Fachgeschäften und Handwerksbetrieben, die die Bedürfnisse der Bewohner abdecken. Somit ist eine gute Versorgung mit Waren und Dienstleistungen gewährleistet.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie möchten gern Ihre Immobilie verkaufen? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUUME, LEBENSSTRÄUUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses sind mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gern den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





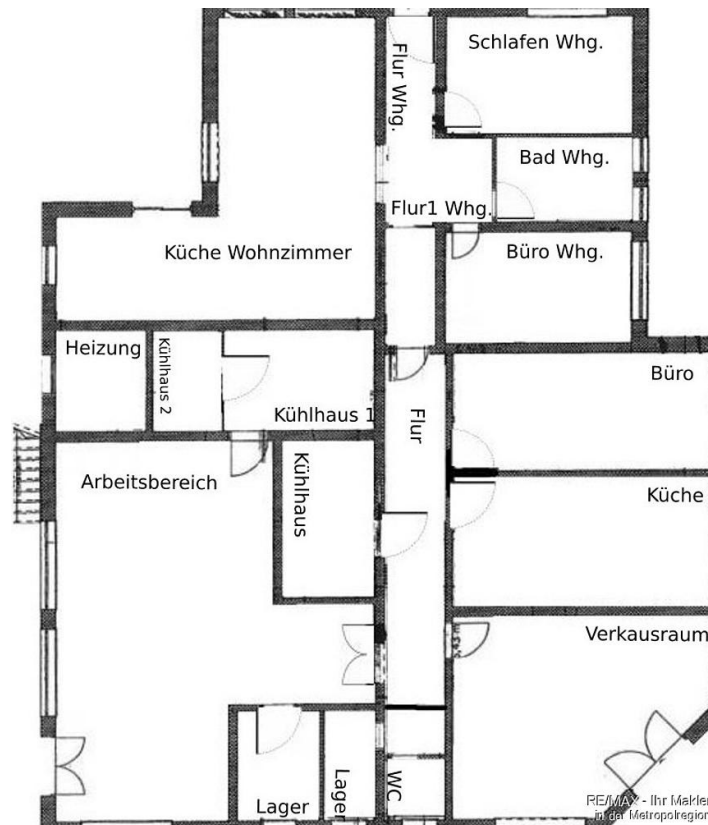


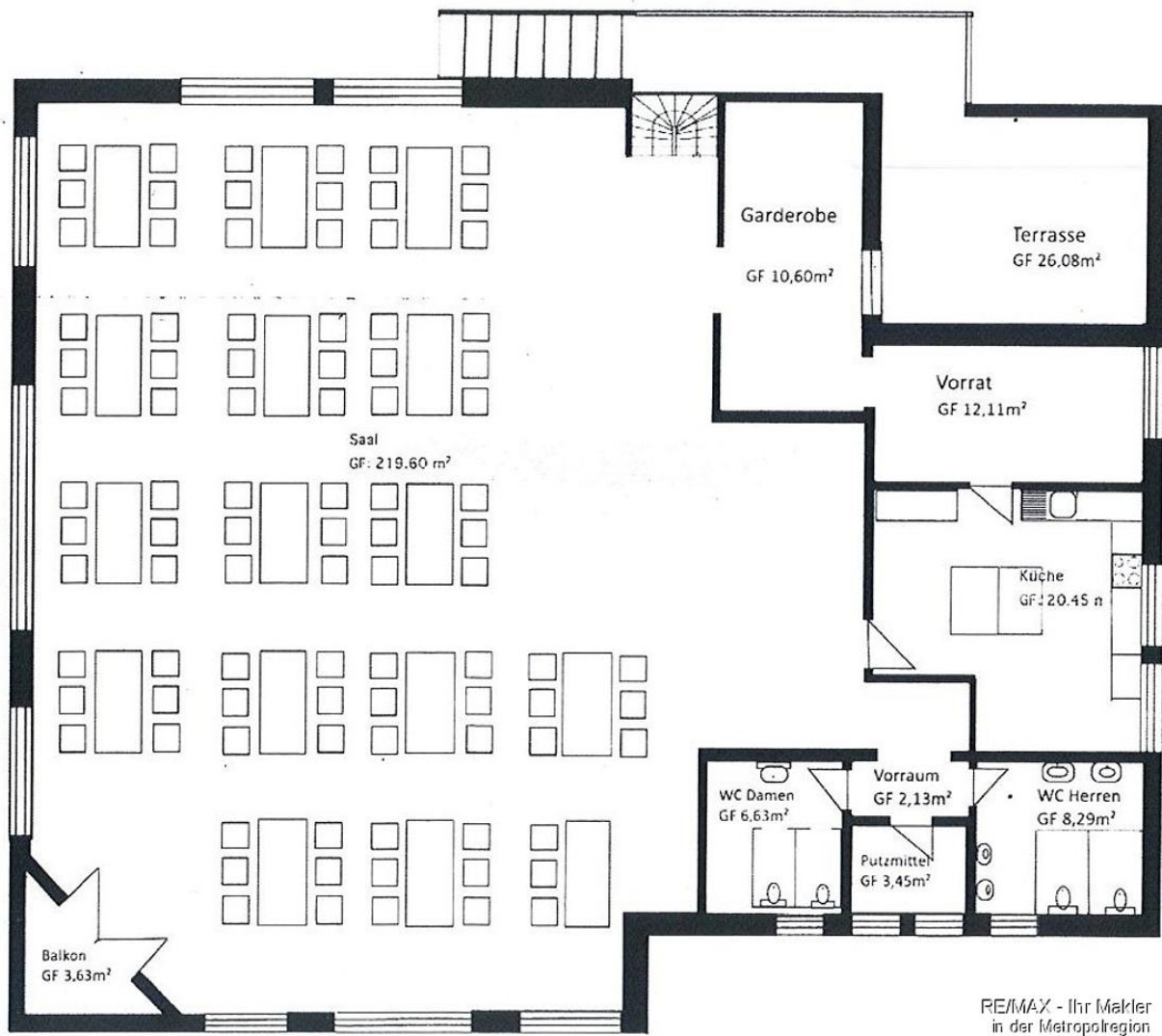






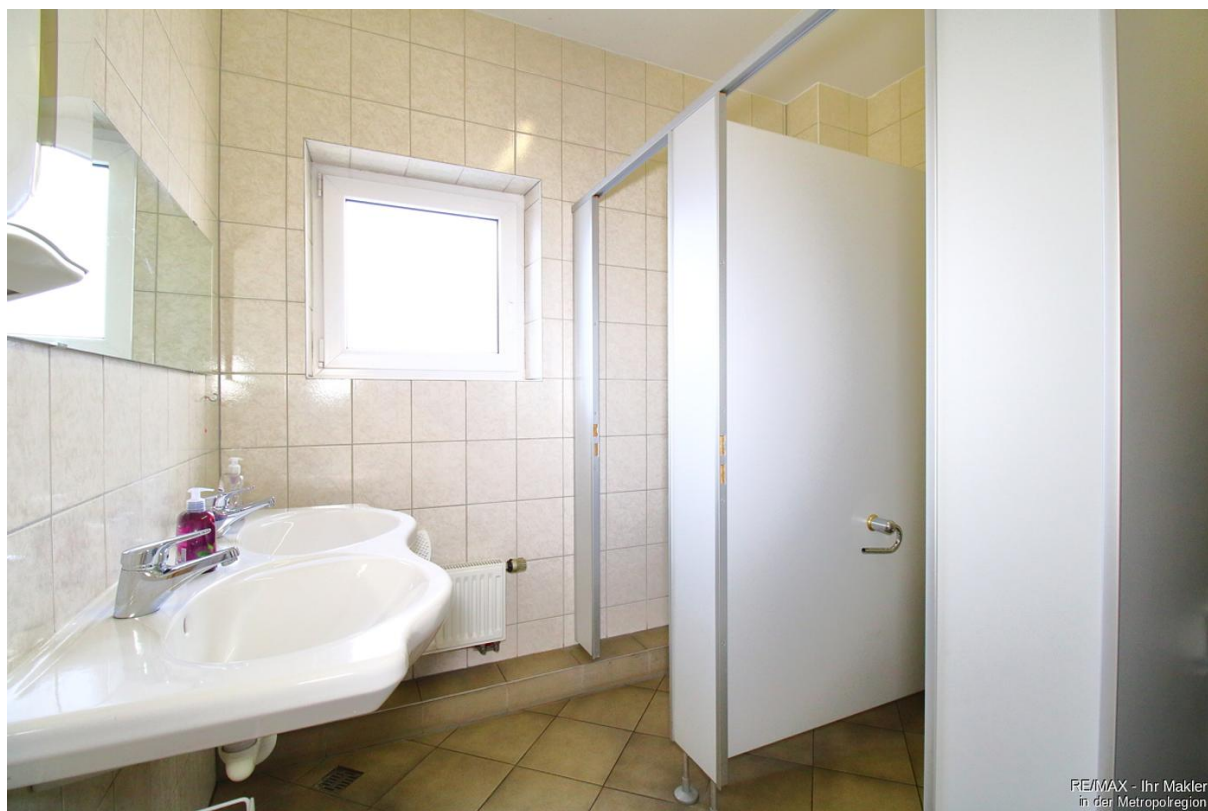


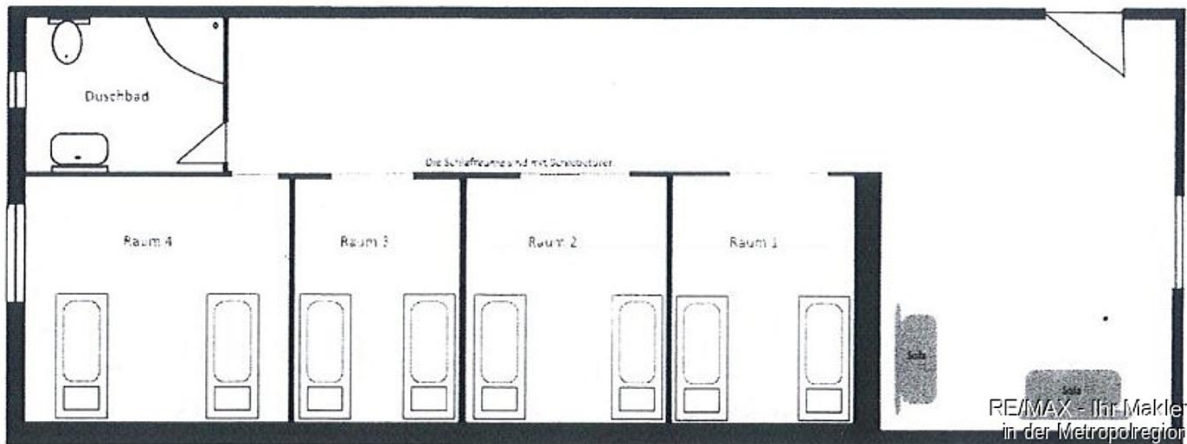
















# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



## **RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer. 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt!  
Rufen Sie uns an!**

**Tel. 0911 / 477 213-51  
0178 / 42 85 420**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Gebhardtstr. 2 90762 Fürth  
[www.detlef-heidenreich-remax.de](http://www.detlef-heidenreich-remax.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion