

# Exposé

## Gewerbe in Hessdorf

### Top-Grundstück 3411 qm Autobahnausfahrt A3 Erlangen-West mit Nutzungsideen



Objekt-Nr. OM-393745

**Gewerbe**

Verkauf: **1.280.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralph Küster  
Mobil: 0172 5335076

Industriestraße 19  
91093 Hessdorf  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	3.411,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses top-platzierte Grundstück an der A3 Autobahn-Ausfahrt Erlangen-West ist das hier einzige dieser Größennordnung auf dem freien Markt. Voll erschlossen, ebenerdig und in direkter Nachbarschaft zu einer großen E-Tankstelle bietet es unterschiedlichste Nutzungsarten wie Büro, Service, Hotel, Multi user, Oldtimer-Garage, Storage-Anlage und Vieles mehr. Im beiliegende PDF erhalten Sie einen Ausschnitt an Projekt-Möglichkeiten, die sich an diesem Standort anbieten.

## Sonstiges

nvm GmbH c/o nal von minden GmbH

Friedenstraße 32

93503 Regensburg

## Lage

Mit Anbindung direkt an ein hoch frequentiertes Fachmarktzentrum, Nachbarschaft zu verschiedenen gastronomischen Einrichtungen und vor allem der direkten Anbindung an die Autobahn A3 sowie Ein- und Ausfallstraße nach Erlangen und in den Landkreis Erlangen-Höchstadt bietet dieses Grundstück den idealen Ort für Vorhaben.

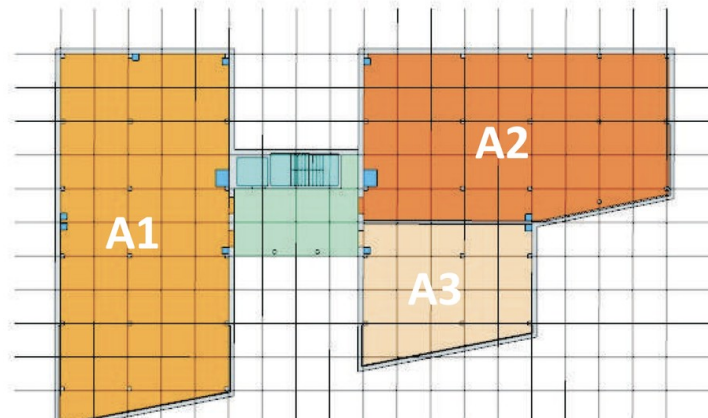
### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

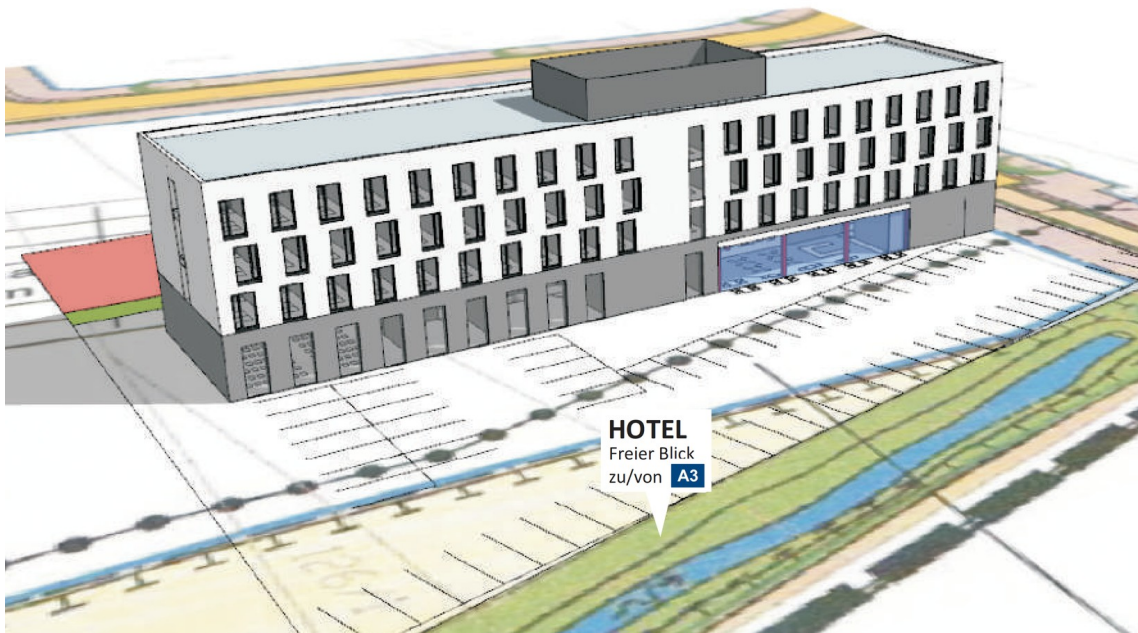
# Exposé - Galerie



Raster 2.5 m \* 2.5 m



Multi-user Objekt

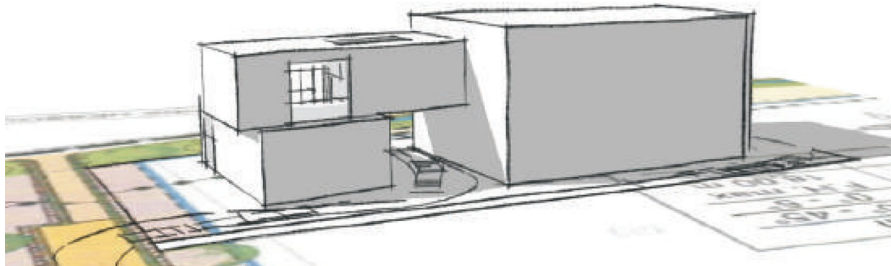
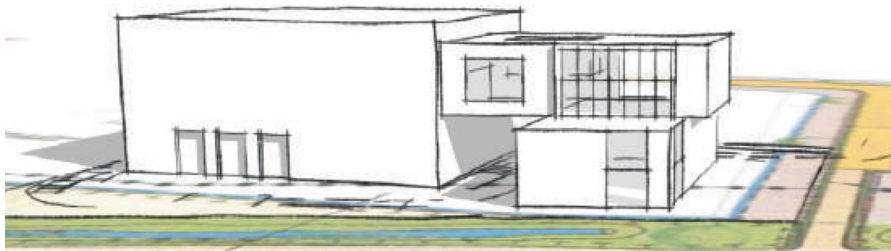


Hotel 110 Zimmer

# Exposé - Galerie

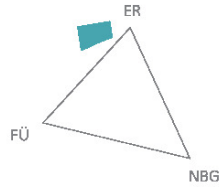


Multifunktionales TRIO



Büro mit Lager

# Exposé - Grundrisse



Gewerbe-Standort in der  
Metropolregion Nürnberg  
Hessdorf | Erlangen-West

Grundstück zum Verkauf



3.409 qm  
Preis: VS

Projektideen zum 19.Mai 2021

# Exposé - Grundrisse

## Inhalt

Begrüßung	Seite 3
Standort-Übersicht	Seite 4
Lage   Info Grundstück	Seite 5
Idee 1: WESTPARK Erlangen	Seite 6
Idee 2: TRIO Erlangen	Seite 7
Idee 3: HOTEL Erlangen-West	Seite 8
Idee 4: Oldtimergarage Kombi	Seite 9
Idee 5: PE Halle und Büro	Seite 10

## Projektideen Hessdorf

# Exposé - Grundrisse

## Gewerbe-Standort in der Metropolregion Nürnberg Hessdorf | Erlangen-West

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

dieses Exposé stellt Ihnen ein attraktives  
Gewerbe-Grundstück vor. Das letzte dieser Art  
und Größe am Standort. Einzelhandel nicht  
möglich zum aktuellen Stand.

Wir haben für das 3.409 qm voll erschlossene  
Areal verschiedene Projekt-Szenarien  
durchgespielt, skizziert und gerechnet.

Für jede dieser Projektideen ist dieser Standort  
geeignet, beispielhaft als

- Vorratsgrundstück
- individuelle Projektentwicklung
- Projekt für Selbstnutzer
- Anlageimmobilie als Multi- und Single- User  
Objekt
- Bauträgermodell
- Betreibermodell.

Lassen Sie sich inspirieren.

Gerne erwarten wir Ihr Kaufangebot für das  
Grundstück oder einen Vorschlag für ein Joint  
Venture.

KÜR projects GmbH  
für den Grundstückseigentümer  
Hauptstrasse1  
91091 Großenseebach  
09135.799471  
Info@ralph-kuester.de

Viel Freude an den  
nachfolgenden Projektideen

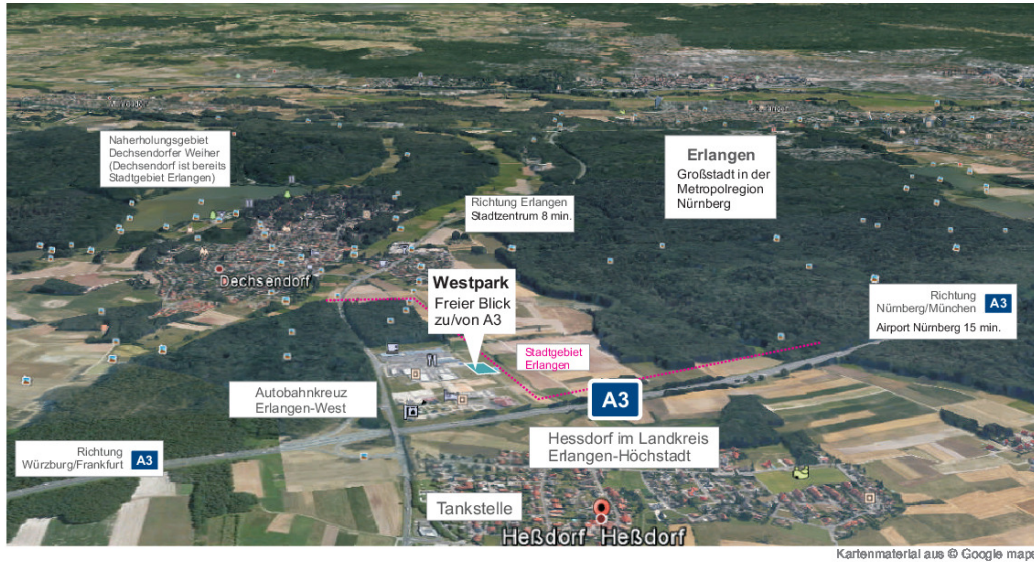
Projektideen Hessdorf

3

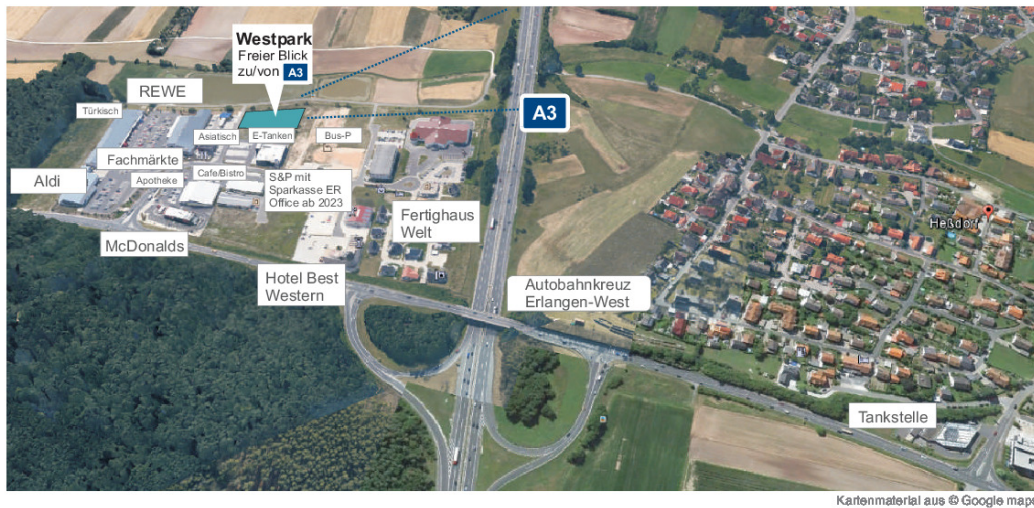


# Exposé - Grundrisse

## Standort Übersicht



- Variable Bebauungsmöglichkeiten
- Work-Life-Standort
- Direkt an der Autobahnausfahrt A3
- Zentral in der Metropolregion Nürnberg
- Unmittelbar an der Stadtgrenze von Erlangen, aber günstigerer Gewerbesteuer-Hebesatz
- In ein paar Minuten in der City von Erlangen
- Albrecht Dürer Airport Nürnberg 20 Min.
- Urlaubsregion Dechsendorfer Weiher
- Gastro-Angebot, Fachmarkt, Hotel, sonst
- Gute Sichtbarkeit und Fernwirkung
- Grundstücksteilung möglich
- ÖPNV Anbindung
- Viele Großunternehmen in der Nähe



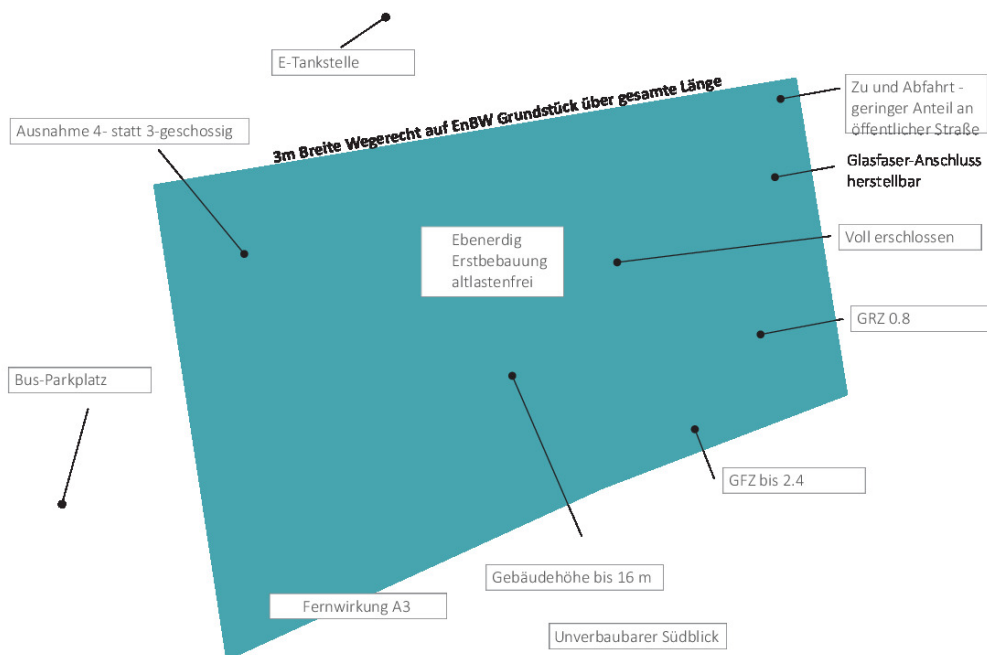
## Projektideen Hessdorf

4



# Exposé - Grundrisse

## Lage | Info Grundstück



Projektideen Hessdorf

5

# Exposé - Grundrisse

BGF:	3.300 qm
MF:	2.900 qm
STP:	61
ME p.a.:	500.000 € netto
VK:	10 - 12 Mio. € [Global-/Einzelverkauf]
Grundstück:	inkl.
Alle Preise als Beispiel zzgl. MwSt.	
Alle Massenangaben ca.	

## WESTPARK Erlangen

### Für Bauträger:

Verkauf Gesamtprojekt

Verkauf Einzelflächen



### Für Nutzer:

Gesamtfläche

Teilfläche

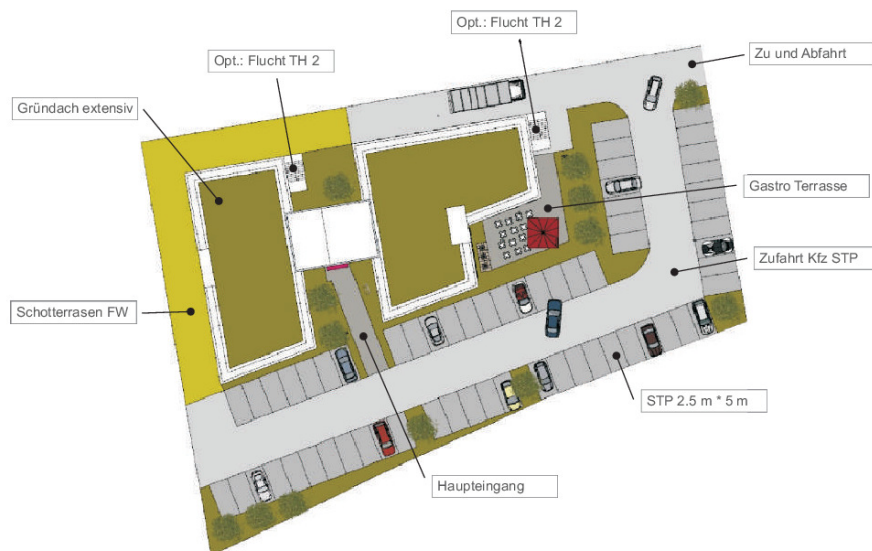
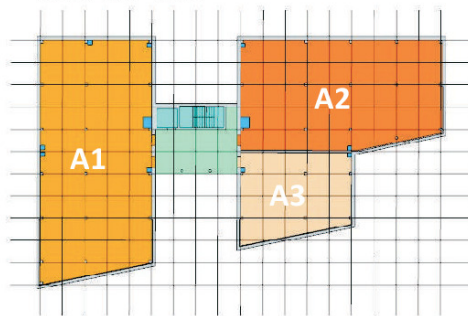


Der WESTPARK Erlangen wird als ein so genanntes Multi-Tenant-Objekt konzipiert. Es bietet mehreren Mietern unterschiedliche Mietflächen an, kann aber auch von einem Einzelmietler über mehrere Ebenen oder komplett genutzt werden

Die Mieteinheiten werden alle über einen zentralen Erschließungskern mit Aufzug, Treppe und Sanitäranlagen erschlossen. Über dessen Dach steht die Technik-Anlage.

In den Außenanlagen sind ausreichende PKW-Stellplätze, teilweise mit Elektrolademöglichkeiten sowie überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen.

Raster 2.5 m \* 2.5 m



Projektideen Hessdorf

6

# Exposé - Grundrisse

BGF: 2.500 qm  
 MF: 2.100 qm  
 STP: > 60  
 ME: ab 9.90 €/qm Loftausbau p. Monat  
 VK: ab 3.500 €/qm Loftausbau  
 Grundstück: inkl.  
 Alle Preise als Beispiel zzgl. MwSt.  
 Alle Massenangaben ca.

## TRIO Erlangen

### Für Bauträger:

Verkauf Gesamtprojekt



Verkauf Einzelflächen



### Für Nutzer:

Gesamtfläche [Verbindung]



Teilfläche



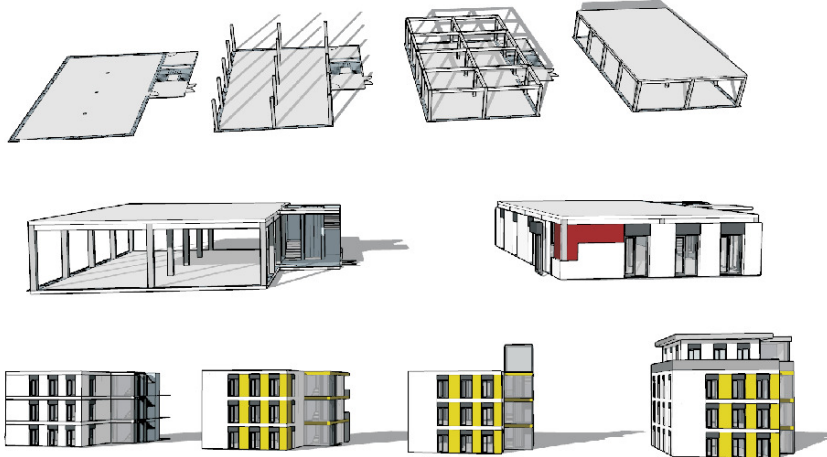
Firmen benötigen in Zukunft kleinere und flexiblere Nutzflächen als bisher. In der Niedrig-Zinsphase lohnt sich Eigentum besonders. Zuschüsse für energetische Standards kommen oben drauf. Das TRIO Erlangen wird diesen Bedarf bedienen:

Mögliche Drittelung des Areals und Herstellung von 3 baugleichen Gewerbebauten mit 4 Vollgeschossen, oberstes Geschoss zurückgesetzt. Keine Unterkellerung. Stellplatz-Nachweis auf eigenem Grund. Bei Bedarf auf Nachbarareal.

Hochflexible, vorelementierte Bauweise massiv oder als Hybrid. Sich wiederholende Bauteile in selber Größe, z.B. Fensterelemente.

Pro Gebäude 1 Treppenturm mit Aufzug. 2 oder 3 Gebäude können zusammengelegt werden. Jede Ebene ist teilbar.

Die Penthouse-Flächen bis jeweils 150 qm als Betriebsleiter-Wohnung bei entspr. Nachweis.



Projektideen Hessdorf

7



# Exposé - Grundrisse

BGF: 4.500 qm  
 MF: 110 Zimmer + Gastro, Event, Fitness  
 STP: > 55  
 ME p.qm.: 500 €/Zimmer pro Monat  
 VK: 20-fach bei AAA\_Mieter  
 Grundstück: inkl.  
 Alle Preise als Beispiel zzgl. Mwst.  
 Alle Massenangaben ca.

## HOTEL Erlangen-West

Für Bauträger:

Verkauf Gesamtprojekt

Verkauf Einzelflächen

Für Nutzer:

Gesamtfläche

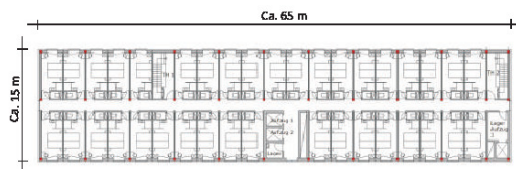
Teilfläche



Muster EG



Muster OG



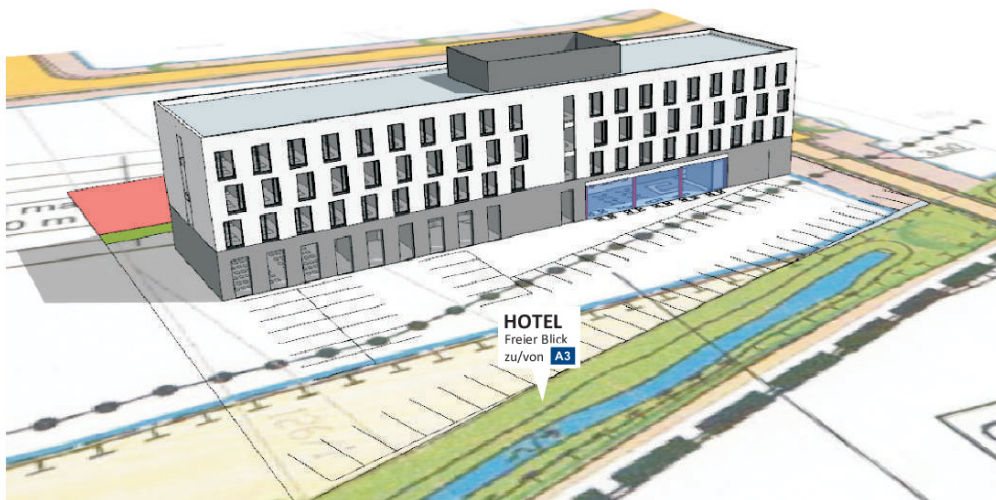
Wenn sich die Lage nach dem Ende der Pandemie beruhigt hat, wird die TOP-Lage dieses Standortes auch für Hotelbetreiber wieder eine Rolle spielen.

Der Standort bietet sich an für ein Low-Budget Hotel mit familienfreundlichen Merkmalen.

Da das Reiseverhalten der Geschäftswelt sich ändern wird, werden Angebote wie flexible Coworkingspaces aber auch die Attraktivität für durchreisende Urlauber, insbesondere Familien und ältere Menschen nachhaltige Empfehlungsmerkmale sein.

Über 100.000 Fahrzeuge rollen auf der deutschen Nord-Süd Verkehrsachse A3 täglich vorbei.

Das Gastronomieangebot im Erdgeschoss wird auch für die Menschen in der sehr einkommenstarken Region Anlaufpunkt werden.



Projektideen Hessdorf

8

# Exposé - Grundrisse

BGF: 1.700 qm  
 MF: 7\*A (60) 12\*B (40), Hochbau: 650 qm  
 STP: > 20  
 ME: Boxen ab 400 € + Büro ab 9.90 €/qm pro Mon.  
 VK: Boxen ab 72.000 €, Büro ab 3.800 €/qm  
 Grundstück: inkl.  
 Alle Preise als Beispiel zzgl. Mwst.  
 Alle Massenangaben ca., plus Verwaltungskosten

## Oldtimer-Park Kombi

### Für Bauträger:

Verkauf Gesamtprojekt

☆☆☆

Verkauf Einzelflächen

☆☆☆

### Für Nutzer:

Gesamtfläche

☆☆☆

Teilfläche

☆☆☆



<https://klassik-garagenpark-muensterland.de/#garagenpark>

Beispiel: Box mit 42 qm: 479 € pro Monat

Ein Trend, der sich nachhaltig fortsetzen wird, ist die Sammlerleidenschaft im Bereich Oldtimer.

Deutschlandweit gibt es bereits einige Beispiele für Anlagen von Oldtimergaragen, deren Preismodelle teils offen verfügbar sind.

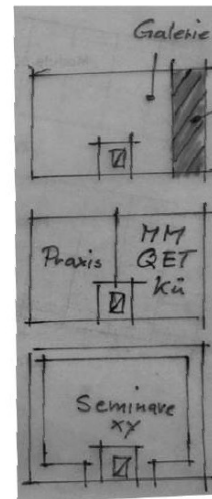
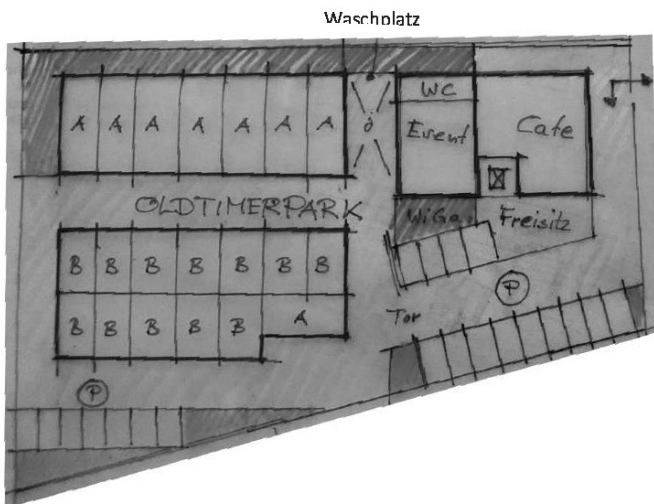
Die vorliegende Idee verknüpft das Hauptthema mit einer konventionellen Gewerbeeinheit, die den exklusiven Treffpunkt mit Gastro-Angebot und Möglichkeiten für Veranstaltungen ergänzt, wobei beide Objektbereiche unabhängig voneinander funktionieren, aber als Kombination die Attraktivität erhöhen.

Hier gilt:

Überschaubare Investition, flexible Nutzbarkeit, attraktive Rendite-Möglichkeiten > 7%.

Schemaskizze Oldtimerpark auf Grundstück Hessdorf

Geschosse Hochbau (ähnl. TRIO)



Projektideen Hessdorf

9



# Exposé - Grundrisse

BGF: 2.450 qm  
 MF: Halle: 800 qm, Verwaltung: 1.450 qm  
 STP: > 20  
 ME: Halle: 7 €/qm, Verwaltg.: 12 €/qm p. Mon.  
 VK: Halle: 900.000 €, Verwaltg.: 2.6 Mio. €  
 Grundstück: nach Gebot, Ziel: 1.8-faches BRW  
 Alle Preise als Beispiel zzgl. MwSt.  
 Alle Massenangaben ca.

## Zentrale mit Lager

Für Bauträger:

Verkauf Gesamtprojekt

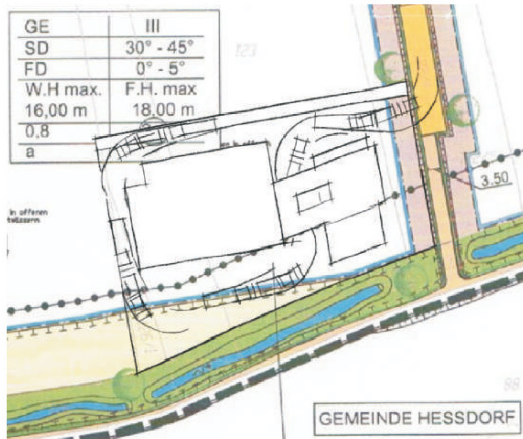
Verkauf Einzelflächen



Für Nutzer:

Gesamtfläche

Teilfläche



Die fiktive Unternehmenslösung für eine Zentrale mit angeschlossenem Lager könnte wie folgt aussehen:

### Lager

h = 16m

Fläche ca. 850 qm

### Work/Service/Showroom

4 Geschosse

a ca. 400 qm BGF

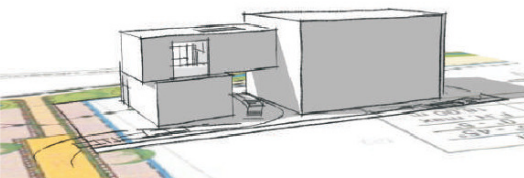
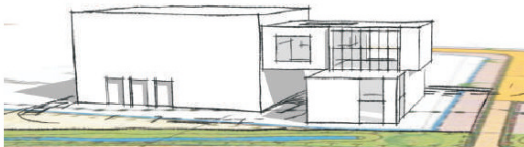
multifunktional, z.B.:

EG: Bäcker/Gastro/Showroom

OG 1: Work Space, Verwaltung

OG 2: Conferencing, academy

OG 3: Creative zone,  
Wellness, Fitness...



Projektideen Hessdorf

10