



90607 Rückersdorf

Seltene Gelegenheit: Bezahlbarer & kompakter Bauplatz in begehrter Lage von Rückersdorf



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



196.000 €

Kaufpreis

320 m²

Gesamtfläche

320 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Caroline Ehrhart

Tel.: 00499123980830

c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	320 m ²
Grundstücksfläche	320 m ²
Stellplätze	2

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	196.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% v.

Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	teilerschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Stellplatzart

Carport





Beschreibung

Dieser gut 320 m² große Bauplatz bietet die ideale Grundlage für den Bau eines charmanten Einfamilienhauses – perfekt für ein Paar oder eine kleine Familie, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchte. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend mit überwiegend Einfamilienhausbebauung und fügt sich harmonisch in die Nachbarschaft ein. Die genaue Grundstücksgröße wird im Zuge des Verkaufs noch final vermessen. Gerade die kompakte Grundstücksgröße macht dieses Angebot besonders interessant: Sie ermöglicht ein eigenes Haus mit Garten, ohne dass Grundstück und Pflegeaufwand zu groß werden. Damit eignet sich der Bauplatz ideal für alle, die bewusst kleiner, aber dennoch eigenständig und wertig wohnen möchten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/5 „Zwischen Entenseestraße, Am Waldfriedhof und Eichenstraße“ aus dem Jahr 2016. Ausgewiesen ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

Die Grundflächenzahl, kurz GRZ, beträgt 0,3. Vereinfacht gesagt gibt sie an, welcher Anteil des Grundstücks mit dem Hauptgebäude bebaut werden darf. Bei einer GRZ von 0,3 dürfen also bis zu 30 % der Grundstücksfläche für das Wohnhaus genutzt werden. Die Geschossflächenzahl, kurz GFZ, liegt bei 0,6. Daraus ergibt sich rechnerisch eine mögliche Geschossfläche von rund 192 m². Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m, die maximale Wandhöhe 4,0 m. Vorgesehen ist ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 42 und 55 Grad.

Praktisch ist zudem, dass auf dem Grundstück bereits ein eigener Carport mit zwei Stellplätzen vorhanden ist. An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich aktuell noch ein Tinyhaus sowie ein weiterer Carport, der zum Nachbargrundstück gehört. Das gesamte Grundstück wird vom Verkäufer vor Übergabe noch vollständig geräumt; das Tinyhaus wird dabei entfernt. Der nachbarliche Carport wird zudem so verkleinert, dass er künftig nicht mehr über die Grundstücksgrenze hinausragt.

Dieses nicht zu große und dadurch bezahlbare Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten in einer der beliebtesten Wohnlagen von Rückersdorf.

Gerne beraten wir Sie zur Bebaubarkeit und zu den Möglichkeiten, auf diesem Grundstück Ihr ganz eigenes Traumzuhaus zu verwirklichen. Ein schöner Bauplatz in begehrter Lage – und dank seiner Größe eine seltene Gelegenheit, den Wunsch vom Eigenheim umzusetzen.

Lage

Der hier zum Verkauf stehende Bauplatz befindet sich in Rückersdorf-Entensee – einem beliebten und ruhigen Teil der Gemeinde zwischen Nürnberg und Lauf an der Pegnitz. Rückersdorf bietet eine gute Nahversorgung mit Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Ärzten und Gastronomie. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich im Ort, weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Lauf bequem erreichbar. Dank der guten Bahn- und Straßenanbindung ist auch Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Pendler und Stadtliebhaber. Umgeben von Reichswald und Wiesen bietet der Ort viel Natur und Erholung direkt vor der Tür. Rückersdorf verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe – eine Kombination, die vielen Lebensentwürfen gerecht wird.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler



Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“







