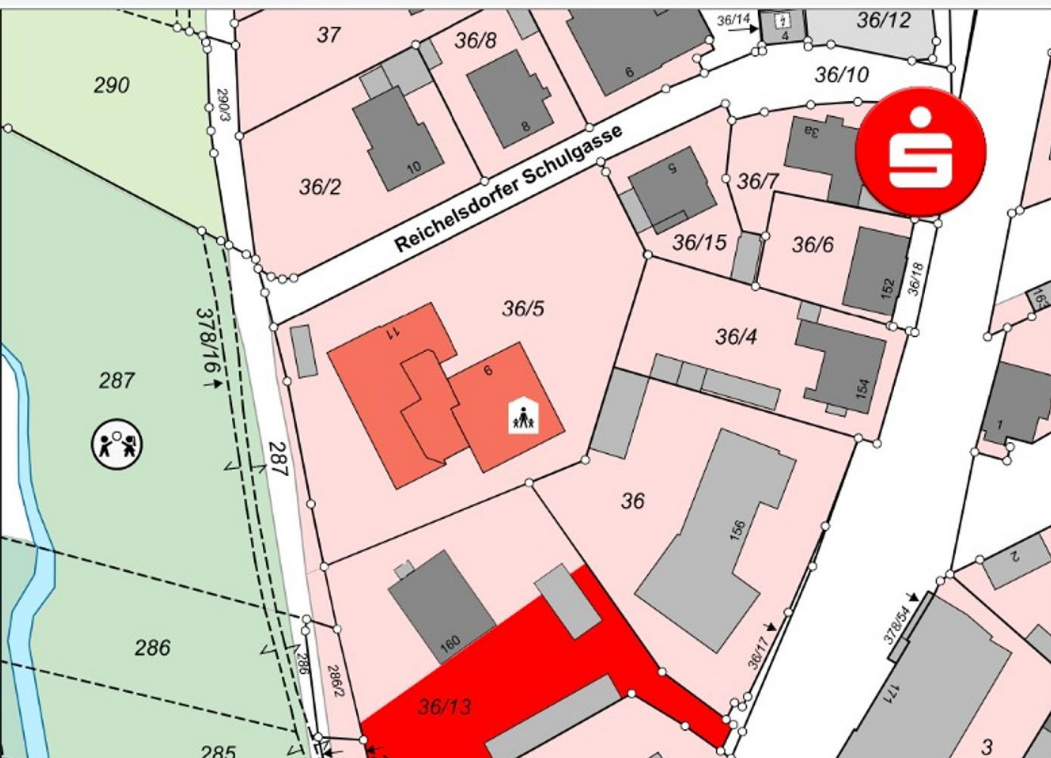




**90453 Nürnberg**

# Wohnbaugrundstück mit großem Bebauungspotential



**850.000 €**

Kaufpreis

**1150 m²**

Grundstücksfläche



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 1.150 m²

## Zustand

bebaubar\_nach.bebauubar\_attr §34

Verkaufstatus offen

## Preise & Kosten

Kaufpreis 850.000 €

Kaufpreis / qm 739,13 €

provisionspflichtig ✓

Aussen-Courtage 3,57 %



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

#### Historie des Grundstücks:

Das Grundstück gehörte ursprünglich zu einem größeren Bauvorhaben, das Mitte der 1960er Jahre genehmigt wurde. Der erste Bauabschnitt wurde bereits mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten erfolgreich realisiert. Der geplante zweite Bauabschnitt im gleichen Ausmaß wurde bis heute nicht gebaut, sodass eine zusätzliche Bebauung auf dem verbleibenden Grundstück möglich ist. Dieses bietet Potenzial für eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes oder eine neue Bebauung.

#### Besonderheiten:

- noch zu vermessende Fläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup>
- nicht mitverkauftes Teilgrundstück bereits bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten aus dem Jahr 1966
- Erschließung vorhanden: Strom, Wasser, Gas und Abwasseranschlüsse
- Potenzial für weiteren Bauabschnitt (zweiter Bauteil des ursprünglichen Bauvorhabens)
- 3 Vollgeschoss + ausgebautes DG vorstellbar
- Sehr gute Anbindung an die A3 und A9 sowie die Öffentlichen Verkehrsmittel
- Ruhige Lage mit Nähe zu Naherholungsgebieten (z. B. Reichelsdorfer Wald)
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- kein gültiger Bebauungsplan - §34 BauGB

#### Fazit:

Das Baugrundstück bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Bauherren. Aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten durch den zweiten Bauabschnitt, ist das Grundstück besonders interessant für Projektentwickler oder Bauherren, die nach einem Grundstück mit Potenzial suchen. Die gute Lage, die Vollerschließung und die optimale Anbindung machen es zu einer wertbeständigen Investition in einer beliebten und wachsenden Region Nürnbergs.



## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Teilgrundstück ist ca. 1.150 m<sup>2</sup> groß und befindet sich innerhalb der Gesamtfläche von ca. 2.039 m<sup>2</sup>. Die letztendliche Aufteilung und Vermessung findet in Absprache mit dem Käufer statt. Es ist voll erschlossen, alle notwendigen Anschlüssen für Wasser, Strom, Gas und Abwasser sind bereits vorhanden.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach den geltenden Bauvorschriften der Stadt Nürnberg (§ 34 BauGB Nachbarschaftsbebauung). Das Grundstück bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit, entweder den zweiten Bauabschnitt des ursprünglich geplanten Bauvorhabens fortzusetzen (3 Vollgeschosse + DG) oder eine Neubebauung umzusetzen, die den heutigen Anforderungen und Wünschen entspricht. Die Fläche bietet beispielsweise Platz für eine Mehr-Parteien-Wohnbebauung, je nach den jeweiligen Vorstellungen und Planungen.

## Lage

Das angebotene Baugrundstück befindet sich in einer bevorzugten Lage in Nürnberg, in zweiter Reihe zur Reichelsdorfer Hauptstraße im Stadtteil Reichelsdorf. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Anbindung an das urbane Zentrum und eine ausgeprägte Infrastruktur aus. Das Grundstück ist für ein Wohnbauvorhaben ideal geeignet.

**Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit:**

Die Reichelsdorfer Hauptstraße bietet eine direkte Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen und den öffentlichen Nahverkehr, wodurch die Innenstadt von Nürnberg in ca. 25 Minuten erreicht werden kann. Die S-Bahn- und Buslinien in der Nähe gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen.

Der Frankenschnellweg sowie die angrenzenden Autobahnen sind ebenfalls gut zu erreichen und bieten eine exzellente Anbindung an das überregionale Straßennetz, sodass der Standort auch für Pendler eine attraktive Option darstellt.

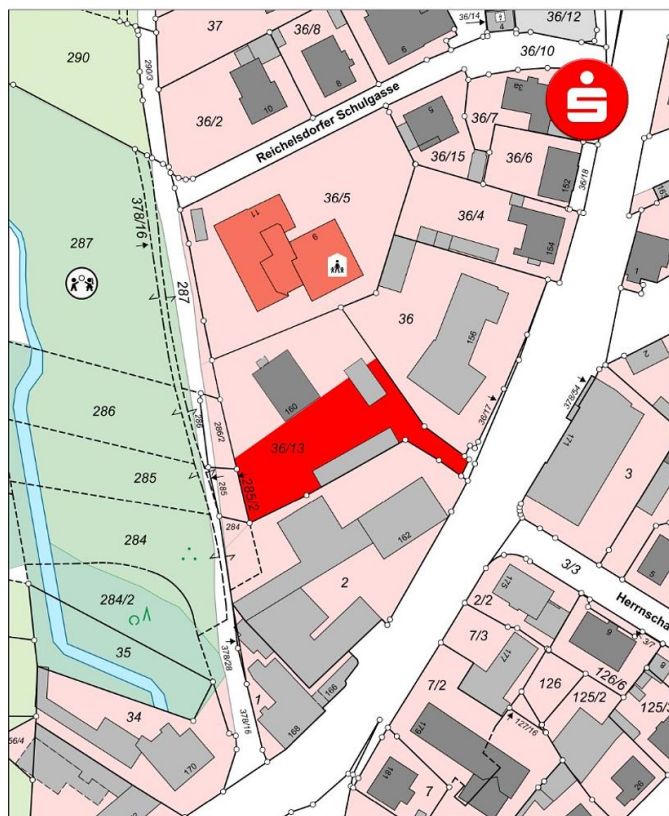
**Infrastruktur und Umgebung:**

In der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Apotheke, Restaurants sowie Banken und Dienstleistungsunternehmen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in naher Umgebung ansässig, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Das Grundstück liegt in einem ruhigen zurückversetzten Lage zur Bundesstraße mit direkten Busanschluss direkt vor der Grundstückszufahrt. Das benachbarte Landschaftsschutzgebiet Rednitzgrund - mit direktem Blick/ Zugang vom Grundstück aus - bietet hervorragende Freizeitmöglichkeiten, ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten in der Natur. Gleichzeitig sorgt die gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums für eine hervorragende Kombination aus Ruhe und urbaner Lebensqualität.

**Zusammenfassung:**

Das Grundstück in der Reichelsdorfer Hauptstraße ist aufgrund seiner zentralen Lage und der vielfältigen Anbindungsmöglichkeiten besonders attraktiv für Investoren, Bauherren und Unternehmen. Durch die gute Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sowie zu Freizeit- und Naherholungsgebieten bietet es hervorragende Voraussetzungen für die Realisierung von Bauprojekten jeglicher Art.



# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

