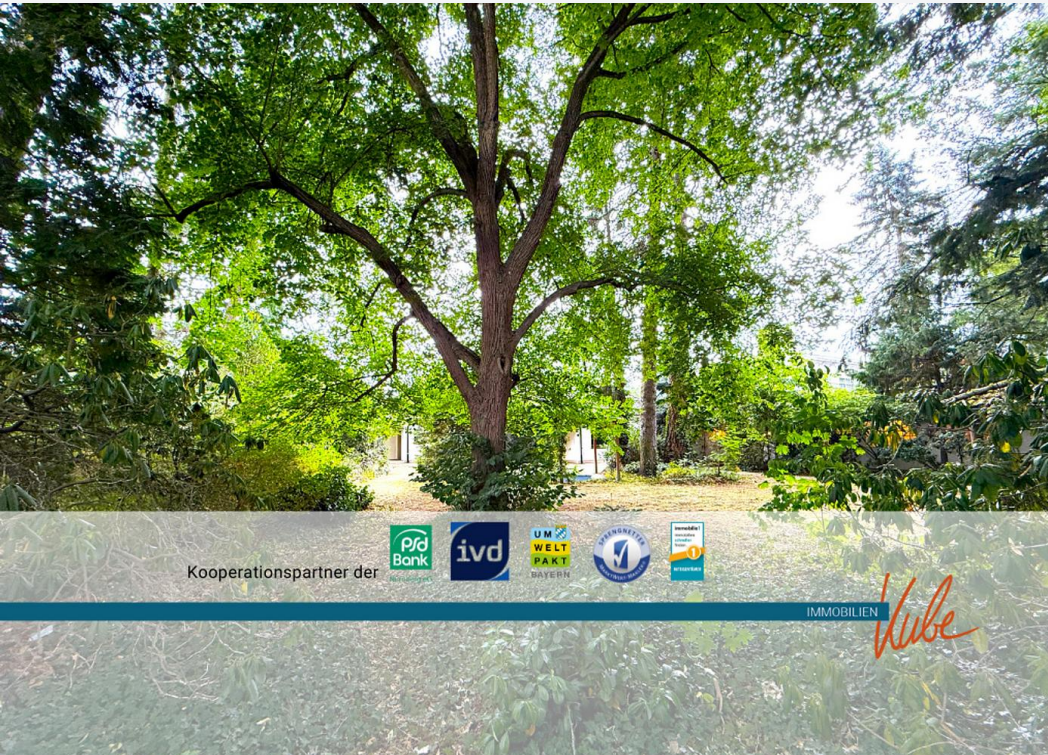




90482 Nürnberg

IMMO KUBE! Zwei Baugrundstücke in ruhiger Lage mit altem Baumbestand in Nürnberg Laufamholz



890.000 €

Kaufpreis

833 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	833 m ²
-------------------	--------------------

Energieausweis

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

Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	unerschlossen

Preise & Kosten

Kaufpreis	890.000 €
-----------	-----------

provisionspflichtig	✓
---------------------	---

Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
-----------------	--------------

Courtage-Hinweis	Die Provision ist
------------------	-------------------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- 1.532 m² großes Grundstück
- Altbaumbestand
- bebaubar nach Bebauungsplan Nr. 3999:
bis zu zwei Vollgeschosse
Einzel- oder Doppelhäuser
- ebenes Grundstück
- Altbestand vorhanden
- nicht ortsüblich erschlossen
- mögliche Teilung:
nördliches Grundstück: ca. 699 m² - für den Kaufpreis fordern Sie unser gesondertes Exposé an!
südliches Grundstück: ca. 833 m² - Kaufpreis 890.000 €



Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

In einer ruhigen Wohnstraße im Nürnberger Osten, unweit des Reichswalds, bieten wir zwei nebeneinanderliegende Grundstücksflächen an, die aktuell noch nicht getrennt sind, jedoch im Zuge eines Verkaufs geteilt werden können. Beide Grundstücke bieten vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnvorhaben in einem naturnahen, gewachsenen Umfeld – ob gemeinsam oder separat genutzt.

Südliches Grundstück – Grundstück mit Nebengebäude (ehem. „Kegelbahn“) und altem Baumbestand:

Das ca. 833 m² große südliche Grundstück wird durch seinen gewachsenen Laub- und Nadelbaumbestand geprägt. Die Bäume verleihen dem Grundstück eine parkähnliche, geschützte Atmosphäre und machen es zu einem besonderen Rückzugsort mitten im Grünen. Auf dem Grundstück befindet sich ein längliches Nebengebäude („Kegelbahn“, ca. 21 m x 2 m), das bislang als Lagerfläche genutzt wurde. Es ist nicht unterkellert und nicht zum Wohnen geeignet, bietet jedoch Raum für kreative Ideen oder eine künftige Bebauung im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten.

Wichtig: Das südliche Grundstück ist derzeit nicht erschlossen. Für eine spätere Nutzung muss die Erschließung (z. B. Strom, Wasser, Abwasser, Zufahrt) separat hergestellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Nördliches Grundstück – Baugrundstück mit Altbestand (ehemalige Unternehmer-Villa):

Auf dem ca. 699 m² großen nördlichen Grundstück befindet sich derzeit eine unterkellerte Villa mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Aufgrund des deutlich sanierungsbedürftigen Zustands ist ein Rückbau realistisch. Eine Neubebauung im Einklang mit dem Baurecht ist möglich – beispielsweise mit einem großzügigen Einfamilienhaus oder – nach entsprechender Teilung – auch mit zwei separaten Wohneinheiten.

Baurechtliche Einschätzung laut Stadtplanungsamt Nürnberg

- Lage im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3999 (§ 30 Abs. 1 BauGB)
- Zulässig: Einzel- und Doppelhäuser, max. zwei Vollgeschosse, offene Bauweise
- Grundstücksteilung mit zwei Einfamilienhäusern grundsätzlich möglich
- Abstandsflächen zum nördlichen Mehrfamilienhaus müssen eingehalten werden
- Garagen an Grundstücksgrenzen möglich (Art. 6 Abs. 7 BayBO)
- Eingriff in Baumbestand nur mit Zustimmung des Umweltamts zulässig – Fällungen außerhalb der Baugrenzen sind nicht erlaubt
- Abweichende Bebauung mit Befreiung von Baugrenzen ist möglich, sofern Baumerhalt gewährleistet bleibt (d.h. Baukörper kann auch außerhalb der Baulinie reichen, wenn dadurch weniger Bäume gefällt werden müssen)



Es liegt bereits das Ergebnis einer nicht qualifizierten Bauvoranfrage vor. Bei ernsthaftem Interesse stellen wir gern den Kontakt zu unserem Architekten, welcher diese Bauvoranfrage gestellt hat, her, um individuelle Konzepte zu besprechen.

Highlight:

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die umfassende Naturnähe. Laufamholz ist umgeben von weitläufigen Wäldern, grünen Wiesen und herrlichen Spazierwegen entlang der Pegnitz, die sich malerisch durch den Stadtteil schlängelt.

Fazit:

Zwei herausragende Baugrundstücke mit Charakter und großem Entwicklungspotenzial in naturnaher, stadtnaher Lage. Ob für ein modernes Wohnhaus, zwei separate Einfamilienhäuser oder kombiniertes Wohnen & Arbeiten mit stillem Gewerbe – z. B. für Architekt, Rechtsanwalt oder Therapeut – hier ergeben sich echte Möglichkeiten, Leben, Arbeiten und Natur in einer hochwertigen Umgebung zu vereinen.

Lage

Kita & Schule

Die Aqua-Kita Mögeldorf erreichen Sie vom Objekt in etwa 8 Minuten mit dem Auto (ca. 3 km). Die nächstgelegene Grundschule ist die Grundschule Mögeldorf, nur ca. 1,5 km entfernt – zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut in 7–10 Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen (z. B. Realschule, Gymnasium) befinden sich im Nachbarstadtteil – mit dem Bus ca. 5–10 Minuten, mit dem Auto rund 4 Minuten entfernt.

Natur & Erholung

Nur einen Steinwurf entfernt beginnt der Lorenzer Reichswald – Teil des historischen Nürnberger Reichswaldes. Dieses einzigartige Waldgebiet bietet auf gut ausgebauten Wegen Erholung beim Joggen, Radfahren oder entspannten Spaziergängen – ein echtes Plus für die Lebensqualität.

Sport & Freizeit

Der Post-Sportverein Mögeldorf ist nur ca. 1,3 km entfernt – zu Fuß in etwa 15 Minuten erreichbar: ideal für Vereins-, Fitness- oder Freizeitangebote.

ÖPNV-Anbindung

Die nächste S-Bahn-Haltestelle ist Nürnberg-Sandreuth (S2), ca. 1,2 km entfernt – in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus gelingen Fahrten in die Innenstadt oder ins Umland bequem im 20-Minuten-Takt.

Verkehrsanbindung

Mit dem Auto erreichen Sie den Nürnberger Hauptmarkt je nach Tageszeit in etwa 12–15 Minuten (ca. 8 km). Den Flughafen Nürnberg erreichen Sie ebenfalls entspannt in rund 15 Minuten über die A3/A73 (ca. 11 km).

Einkauf & Alltag

Für den täglichen Bedarf finden Sie nahe dem Mögeldorfer Plärrer u. a. einen Marktkauf (Supermarkt), Back- und Fleischereifachgeschäfte sowie ein Schuhcenter – bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten



Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

