



## 91224 Pommelsbrunn

# Bauplatz mit Wahnsinnsausblick – Ihr Einfamilienhaus-Traum in toller Lage von Pommelsbrunn



**110.000 €**

Kaufpreis

**477 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Jörg Ulrich

Tel.: +49 9123 980830

[j.ulrich@schweidler-immobilien.de](mailto:j.ulrich@schweidler-immobilien.de)

**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 477 m<sup>2</sup>

### Zustand

erschliessung.erschl\_attr teilerschlossen

### Preise & Kosten

Kaufpreis 110.000 €

provisionspflichtig ✓

Aussen-Courtage 3,57% v.



## Ausstattung

---

### Allgemein

Gartennutzung



### Stellplatzart

Garage





## Beschreibung

Ein Ausblick, der begeistert: Von diesem Baugrundstück in Pommelsbrunn eröffnet sich ein wunderschöner Blick in die grüne Umgebung der Frankenalb – ein Platz, an dem man schon beim ersten Betreten spürt, welches Potenzial hier für ein besonderes Zuhause entsteht. Das Grundstück umfasst rund 477 m<sup>2</sup> und bietet damit eine attraktive Grundlage für die Planung Ihres neuen Eigenheims.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nr. 7 Wied/Kriegerdenkmal" und befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet. Laut Bebauungsplan ist eine Bebauung mit Erdgeschoss und einem Sockelgeschoss, beziehungsweise Untergeschoss, zulässig; das Dachgeschoss kann dabei als Vollgeschoss ausgeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vorgegeben. Kurz und einfach erklärt: Die Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet, dass bis zu 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Bei rund 477 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße entspricht dies einer bebaubaren Grundfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>. Die Geschossflächenzahl von 0,8 gibt an, wie viel Geschossfläche insgesamt über alle anrechenbaren Geschosse hinweg zulässig ist. Vereinfacht gesagt: Die Flächen der Vollgeschosse dürfen zusammengerechnet etwa 80 % der Grundstücksfläche betragen, hier also rechnerisch ca. 382 m<sup>2</sup>. Die konkrete Planung und Genehmigungsfähigkeit sind selbstverständlich im jeweiligen Bauantragsverfahren zu prüfen.

Vorgesehen ist die Ausführung mit einem Satteldach. Die zulässige Dachneigung ist laut Bebauungsplan mit 30° bis 35° festgesetzt.

Erschließung: Laut den vorliegenden Leitungsauskünften befinden sich die Anschlüsse für Wasser, Kanal und Telekom im Bereich der Straße. Die Leitungen müssen im Zuge der vollständigen Erschließung noch auf das Grundstück geführt werden. Die innere Erschließung erfolgt durch den Erwerber.

Auf der Südgrenze des Grundstücks befindet sich eine im Jahr 2021 errichtete Garage mit modernem Sektionaltor.

Gefunden, was Sie suchen? Dann planen Sie noch heute Ihr neues Zuhause auf diesem wunderschönen Grundstück in Pommelsbrunn! Gerne stehen wir Ihnen zu einem persönlichen Beratungsgespräch zur Verfügung und informieren Sie über die Bebauungsmöglichkeiten auf diesem tollen Bauplatz

## Lage

Das hier zum Verkauf stehende Baugrundstück befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage in Pommelsbrunn, im Herzen der Hersbrucker Schweiz. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Wäldern und Wiesen und bietet mit zahlreichen Wander- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine gute Infrastruktur: Das ca. 2 km entfernte Pegnitztal-Einkaufszentrum (PEZ) am Ortsrand von Hohenstadt sowie das dortige Gesundheitszentrum mit Klinik und Praxen sichern eine sehr gute Nahversorgung. Vor Ort befinden sich zudem zwei Kindergärten und die Grundschule; weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Hersbruck vorhanden. Die S-Bahn-Linie S1 bietet eine gute Anbindung nach Hersbruck und Nürnberg. Mit dem Auto erreicht man Hersbruck nach ca. 5 km, Lauf a.d. Pegnitz nach ca. 16 km; dort besteht auch Anschluss an die A9.

## 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.







