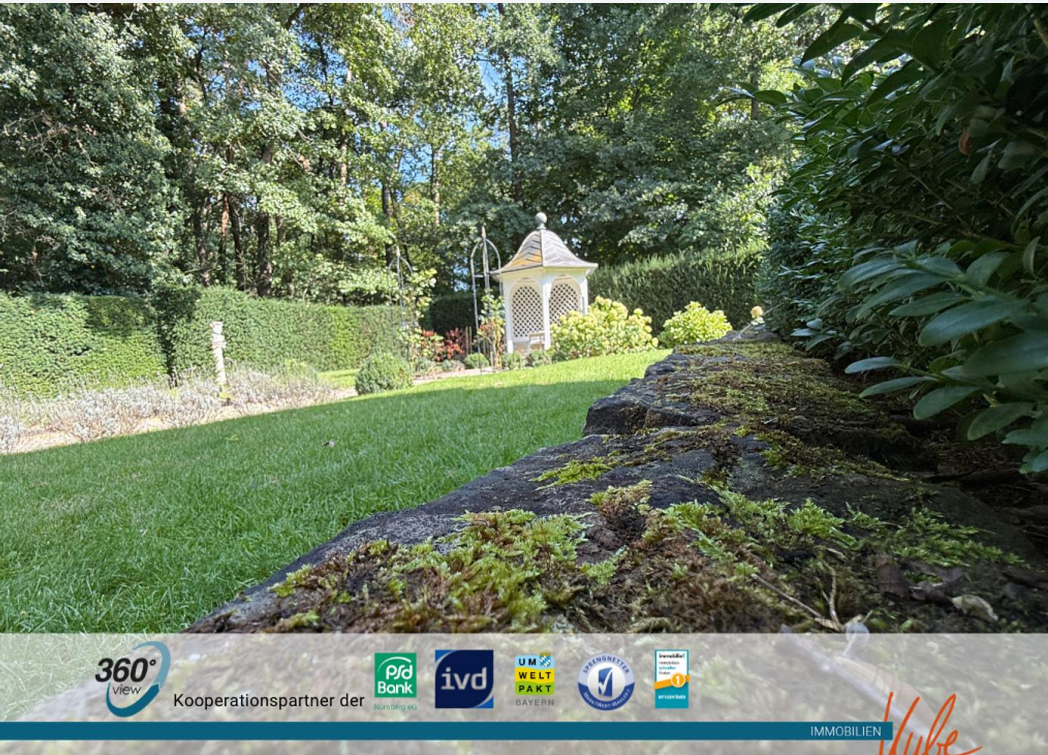




90455 Nürnberg

Absolute Waldrandlage! Exklusives Baugrundstück für ein stilvolles Wohnkonzept in Nbg.-Wolzeldorf!



898.000 €

Kaufpreis

193 m²

Wohnfläche

1334 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m²
Grundstücksfläche	1.334 m²

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.12.2025
gültig bis	10.12.2035
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	336
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	898.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------

Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	\$34
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Grundstücksgröße 1.334 m²
Abmessungen: ca. 46 m Länge x 28 m Breite
ortsüblich erschlossen
bebaubar nach §34 BauGB (Nachbarschaft weist Bebauung mit 1 und 2 Vollgeschossen auf)



Beschreibung

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

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

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

Bei dem angebotenen Grundstück handelt es sich um ein rechteckig geschnittenes Baugrundstück in Hanglage mit einer Grundstücksgroße von 1.334 m².

Die Abmessungen betragen ca. 46 m Länge x 28 m Breite und bieten dadurch eine gut planbare, architektonisch klare Bebauungsmöglichkeit.

Baurechtliche Kennzahlen:

- ortsüblich erschlossen
- bebaubar nach §34 BauGB (Nachbarschaft weist Bebauung mit 1 und 2 Vollgeschossen auf)

Durch die Hanglage ergeben sich interessante architektonische Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise mit versetzten Ebenen, Terrassierung oder einem in das Gelände integrierten Untergeschoss.

Bestandsgebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich aktuell ein bestehendes Wohnhaus, welches sich in einem sehr gepflegten, jedoch insgesamt in die Jahre gekommenen Zustand befindet.

Ein Abriss des Gebäudes ist möglich, um die Neubebauung gemäß Nachbarschaftsbebauung umzusetzen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, sich mit dem vorhandenen Gebäude näher zu befassen. Hierzu kann ein separates Exposé mit detaillierten Informationen zum Bestandsobjekt angefordert werden.

Besonderes Highlight:

Das absolute Highlight dieses Grundstücks ist die direkte Waldrandlage.
Ein eigenes eisernes Gartentor in den Wald.
Natur unmittelbar vor der Haustür. Neubau mit Waldblick!
Ruhe, Weite und ein Gefühl von Freiheit – jeden einzelnen Tag.

Fazit:

Sie erwerben ein Baugrundstück in ruhiger 30er-Zone, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung. Die exklusive und zugleich gewachsene Nachbarschaft bietet den idealen Rahmen für ein hochwertiges Eigenheim in angenehmer, familienfreundlicher Umgebung.

Lage



Mikrolage

Das hier angebotene Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Nürnberg, im Stadtteil Worzeldorf.

Die Mikrolage zeichnet sich durch eine Einfamilienhausbebauung aus. Die Straße selbst ist eine verkehrsberuhigte Zone mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und aufgrund der Lage am Waldrand wenig befahren.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar. Bäckereien und Metzgereien befinden sich praktisch um die Ecke. Die Autobahn ist in nur wenigen Minuten erreichbar, was eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Fahrt in die Innenstadt von Nürnberg dauert nur wenige Minuten, und auch der Nürnberger Flughafen ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Der nahegelegene Reichswald lädt zu angenehmen Spaziergängen und ausgedehnten Fahrradtouren ein. Ein besonderes Highlight ist der in unmittelbarer Umgebung verlaufende Ludwig-Donau-Main-Kanal, der in beide Richtungen wunderschöne Wege bietet.

Makrolage

Die Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 Minuten
Sie sind in ca. 20 Minuten in der Nürnberger Innenstadt
Mit dem Auto sind Sie in 20 Minuten am Flughafen
Den Ludwig-Donau-Main-Kanal erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto
Mit dem Auto sind Sie in ca. 2 Minuten am Supermarkt „ALDI SÜD“

Sonstige Angaben

mtl. Grundabgaben: 115,13 €
(quartalsweise abgerechnet: 345,39 €)

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).

