91224 Pommelsbrunn

Großzügiges Grundstück mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial - Hanglage!



260.000 €
Kaufpreis

4235 m²
Grundstücksfläche

Ihr Ansprechpartner

Armin Ofen Immobilien
Armin Ofen
Tel.: 004915780614594
schwabach@anfragenera.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	4.235 m²

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Zustand

bebaubar_nach.bebaubar_attr	§34
erschliessung.erschl_attr	teilerschlossen
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Beschreibung

--- Ein Teilverkauf des Grundstücks ist möglich ---

Willkommen am sonnigen Südhang von Pommelsbrunn ein außergewöhnliches Grundstück in erhöhter Lage, das sich ideal für Bauträger, Kapitalanleger und anspruchsvolle Privatinteressenten eignet. Die einzigartige Kombination aus ruhiger Naturlage und guter Erreichbarkeit macht diese Liegenschaft zu einer echten Rarität. Highlights auf einen Blick:

• Unverbaubarer Panoramablick über Pommelsbrunn und die beeindruckende Landschaft der Hersbrucker Schweiz
• Südhanglage mit ganztägiger Sonneneinstrahlung
• Direkte Waldnähe, perfekt für Freizeit, Erholung und naturnahes Wohnen
• Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial
• Teilflächenverkauf möglich, gerne sprechen wir mit Ihnen über individuelle Flächenkonzepte

Aktuell befinden sich auf dem Grundstück ein ehemaliger Bauernhof, eine Scheune sowie zwei Garagen (PKW & Traktor). Diese Altbauten bieten die Möglichkeit, durch Abriss und Neugestaltung ein völlig neues Kapitel zu beginnen. Bebauungsmöglichkeiten: Die Bebauung erfolgt gemäß §34 BauGB in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Landratsamt. Die lockeren Vorgaben bieten Raum für kreative und wirtschaftlich attraktive Lösungen:
• Freistehende Einfamilienhäuser
• Doppel- und Zweifamilienhäuser
• Potenzial für kleinere Wohnanlagen je nach Konzept Ein Fokus liegt dabei auf der harmonischen Eingliederung in die bestehende Bebauung ohne strenge Begrenzungen bei GRZ oder GFZ.

Fazit:
Dieses Grundstück bietet nicht nur eine einmalige Aussichtslage, sondern auch vielfältige Möglichkeiten für renditestarke oder individuelle Wohnkonzepte. Ob als Kapitalanlage, Bauprojekt oder für ein privates Traumhaus, hier beginnt Zukunft. Überzeugen Sie sich selbst! Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Begehungstermin ein. Erleben Sie das volle Potenzial dieser besonderen Grundstücks, wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Ein Teilverkauf des Grundstücks ist möglich.

Lage

Das Grundstück befindet sich in bevorzugter Lage am Rand der idyllischen Gemeinde Pommelsbrunn – im Herzen der malerischen Hersbrucker Schweiz. Die Umgebung verbindet naturnahe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und exzellenter Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Attraktive Infrastruktur – alles in greifbarer Nähe: • Nur 8 km bis Hersbruck mit umfassender Nahversorgung • Gewerbegebiet Hohenstadt PEZ (ca. 2 km entfernt) mit Aldi, Lidl, REWE, dm, OBI, Apotheke u. v. m. • Ärztliche Versorgung durch einen Allgemeinarzt vor Ort sowie Fachärzte im nahen Hohenstadt • Krankenhäuser in Hersbruck und Lauf an der Pegnitz – schnell erreichbar Beste Verkehrsanbindung – schnell in der Stadt, sofort in der Natur: • S-Bahnlinie S1 direkt nach Nürnberg (ca. 40 Minuten bis Hbf) • Autoverbindung: Nur ca. 38 Minuten mit dem PKW ins Zentrum Nürnbergs (laut Google Maps) • Regelmäßiger Busverkehr nach Hersbruck im 30-Minuten-Takt Freizeit, Erholung und Lebensqualität: Die Region bietet ein reichhaltiges Freizeitangebot – ideal für Familien, Aktive und Naturfreunde:
• Fackelmann Therme in Hersbruck
• Stausee Happurg & Baggersee Hohenstadt
• Kletterwald „Höhenglücksteig“
• Dichtes Wanderwegenetz direkt ab Grundstück
• Vielfältiges Vereinsleben im Ort

Fazit:

Die Lage überzeugt durch ihre Balance aus Ruhe, Naturverbundenheit und städtischer Nähe. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen und profitieren gleichzeitig von einer optimalen Erreichbarkeit der Metropolregion Nürnberg. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Lage – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Begehungstermin.

Sonstige Angaben

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.























