



90451 Nürnberg

Grundstück mit Bodenplatte, Nebengebäude und genehmigtem Bauplan für geplantes 2-Familienhaus



689.000 €

Kaufpreis

391 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	391 m ²
-------------------	--------------------

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	30.05.2035
Wertklasse	A
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	43.30
Primär-Energieträger	LUFTWP

Preise & Kosten

Kaufpreis	689.000 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV



unterkellert

unterkellert

nein

Beschreibung zur Ausstattung

Was bekommen Sie für Ihr Geld, für den Geldbetrag von 689.000 Euro?
 Sie erhalten ein 391 m² großes Baugrundstück in bester Lage von Eibach, Gottlieb-von-Merkel-Weg.
 Das Grundstück ist bereits erschlossen, Werkplan ist erstellt, erstellte Statik für das zukünftige
 Gebäude und auch liegt der genehmigte Bauplan vor
 Stahlbetonbodenplatte, gedämmt mit Blitzschutzfahnen, liegt bereits
 Sämtliche Vorbereitungen sind bereits gemacht (Rodungen von Bäumen etc.)
 Das neu errichtete Nebengebäude (Wert alleine ca. 50.000 Euro), verfügt über Strom und Wasser.
 Es wird während der Bauzeit als Geräteschuppen und Lager dienen und kann später in seiner
 Verwendung völlig neu überdacht werden. Auf dem Dach dieses Gebäudes ist eine vorbereitete
 Begrünung. Es kann später über das Haupthaus im 1. Obergeschoss ein Übergang zum begrünten
 Nebengebäudedach angelegt werden, was noch einmal für Wohnqualität sorgt
 Entwässerung bis zum öffentlichen Kanal ist bereits gemacht
 Mehrspartenerschließung für Strom, Wasser, Telekom
 Sobald das geplante Hauptgebäude steht, wird die Aussenanlage mit Pflastersteinen verschönert
 Doppel-Carport wird mitgepflastert



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein erschlossenes Baugrundstück mit bereits gefertigter, gedämmter Stahlbetonbodenplatte und einem Nebengebäude, das während der Bauzeit des eigentlichen Hauses als Geräteschuppen oder Lager dienen wird. Das Baugrundstück befindet sich in ruhiger 2. Reihe in einer guten Wohngegend von Eibach, vor den Toren Nürnbergs. Und nun das Besondere: Das Haus, das hier einmal stehen wird, ist bereits durch ein Architekturbüro komplett und clever vorgeplant. Es liegt bereits eine Baugenehmigung für ein Zwei- oder Einfamilienhaus vor.

Hier dürfen - laut Plan - im Erdgeschoss eine schöne 4-Zimmerwohnung mit ca. 122 m² Wohnfläche und im 1. Obergeschoss eine in der Planung der im Erdgeschoss liegenden Wohnung ähnlichen, jedoch maisonetteähnlichen Wohnung mit extra Dachgeschoss ca. 164 m² entstehen.

Der durchschnittliche Erstellungspreis für das geplante Gebäude dürfte bei ca. 490.000 Euro oben drauf zum Kaufpreis von 689.000 Euro (für Grundstück, Bodenplatte, Erschliessung, Rodungen auf dem Grundstück, Nebengebäude, Pflasterung der Stellplätze, Entwässerung, Planung des zukünftigen Hauses) liegen (mit Wärmepumpe und PV-Anlage). Selbstverständlich ist das Architekturbüro für kundenseitige Änderungswünsche beim Bauplan bereit, hat aber auch bereits die Grenzen des Machbaren beim zuständigen Bauamt ausgelotet. Das Konzept des geplanten Hauses überzeugt durch durchdachte Lösungen, in denen der zukünftige Hausbesitzer die nichttragenden Wände nach seinen Bedürfnissen und Geschmack bestimmen kann.

Auch ist die Teilungserklärung des Grundstückes mit sämtlichen Wegrechten und Beschlüssen ist noch offen, was dem zukünftigen Käufer des Grundstückes mehr Freiheit gibt und man ihn nicht vor vollendete Tatsachen stellt.

Wir freuen uns, wenn wir Ihre Fantasie hiermit beflügeln und Ihnen einen schönen Denkanstoss für Ihre Zukunft geben können. Bei Fragen können Sie uns gerne kontaktieren, jedoch laden Sie bitte zuerst das Exposé über Immoscout herunter.

Lage

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen, gut angebundenen Wohn- und Mischgebiet im Süden Nürnbergs. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, kurzen Wegen und einer soliden Infrastruktur – ideal für eine Nutzung, die Wohnen und Arbeiten sinnvoll verbinden kann.

Die Nürnberger Innenstadt ist in etwa 6 km erreichbar, wodurch sowohl städtische Angebote als auch Arbeitsplätze, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten komfortabel zur Verfügung stehen. Eine gute Verkehrsanbindung ist zudem durch die Nähe zur Autobahn (ca. 3 km) gegeben.

Besonders familienfreundlich ist das Umfeld aufgrund der hervorragenden Bildungs- und Betreuungsangebote: Ein Kindergarten liegt in ca. 0,2 km Entfernung, die Grundschule in ca. 0,3 km. Weiterführende Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar – Realschule ca. 0,6 km, Gymnasium ca. 1 km. Dadurch eignet sich die Lage gleichermaßen für Familien wie auch für Nutzer, die Wert auf eine alltagstaugliche, gut vernetzte Umgebung legen.





















