



91217 Hersbruck

Baugrundstück mit Altbestand/Abrisshaus



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

449.000 €

Kaufpreis

1113 m²

Grundstücksfläche

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**

Fabio Altomari
Tel.: 0911 / 23 55 69 - 16
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 1.113 m²

Energieausweis

Gebäudeart Wohngebäude

Zustand

Verkaufstatus offen

Preise & Kosten

Kaufpreis 449.000 €

Aussen-Courtage 3,57% inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort



Ausstattung



Beschreibung

Das Grundstück bietet Ihnen die Möglichkeit, den eigenen Wohnraum in einer gehobenen Wohngegend zu realisieren. Umgeben von sehr gepflegten Anwesen ist dieses Grundstück ideal für unterschiedliche Wohnkonzepte geeignet. Derzeit befindet sich ein sehr altes Einfamilienhaus auf dem Grundstück.

Die umliegenden Grundstücke bieten bereits ein inspirierendes Beispiel was hier geschaffen werden kann. Die Einfahrten bzw. Garagen sind platzsparend zur Straßenseite ausgerichtet. Zudem steigen die Wohnhäuser zur Rückseite hin an, oft ergänzt durch Dachterrassen und große Gärten.

Auf dem ca. 1.113,00 m² großen Grundstück – oder den beiden Teilgrundstücken von jeweils ca. 550,00 m² – lassen sich vielfältige Wohnkonzepte und individuelle Gestaltungswünsche umsetzen.

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet, aber nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB und wird im Rahmen einer Bauvoranfrage vom Bauausschuss der Stadt Hersbruck geprüft.

Es besteht die Möglichkeit ein großzügiges Einfamilienhaus zu errichten, ähnlich den Nachbarbauten. Alternativ kann das Grundstück geteilt und mit zwei Doppelhaushälften bebaut werden.

Gerne stehen wir Ihnen für Ihre Fragen zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass verbindliche Auskünfte zur Bebauung ausschließlich bei der Stadt Hersbruck erteilt werden. Damit Sie sich von der tatsächlichen Größe und den baulichen Möglichkeiten selbst überzeugen können, bieten wir Ihnen gerne einen Ortstermin mit uns an.

Grundstücksdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 1.113,00 m² (alternativ je Teilgrundstück ca. 550,00 m²)
- Breite an der Straße: ca. 27,00 Meter
- Länge zur hinteren Grundstücksgrenze: zwischen 40,00 m und 44,00 m
- Erschließung: Wasser, Kanal und Strom vorhanden
- Altbestand: Ein Teilunterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise, ein Geräteschuppen und eine Doppelgarage

Stellplatzregelung:

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Hersbruck ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnhäuser wie folgt geregelt:
Für Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser mit über 80,00 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze erforderlich.

Mögliche Verkaufsvarianten:

1. Gesamtes Grundstück (ca. 1.113,00 m²)
2. Linke Grundstückshälfte (ca. 550,00 m²)
3. Rechte Grundstückshälfte (ca. 550,00 m²)

Bei den Varianten 2 und 3 handelt es sich um ein Teilgrundstück von ca. 550,00 m², welches aus dem Gesamtgrundstück ausgemessen wird.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 beträgt 440 €/m².

Damit Sie sich vorab einen ersten Eindruck dieser Immobilie verschaffen können, haben wir für Sie eine virtuelle Besichtigungstour erstellt.



Bitte folgen Sie diesem Link:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3092575>

Wir haben Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen einen persönlichen Besichtigungstermin?
Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf!

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

Lage

Hersbruck liegt landschaftlich reizvoll in einem Tal entlang der Pegnitz, ländlich geprägt, aber mit den Vorzügen einer Kleinstadt mit ca. 12.500 Einwohnern. Das Haus liegt in der Südstadt von Hersbruck mit unmittelbarer Anbindung an die S-Bahn links der Pegnitz.

Die Stadt verfügt über ein Krankenhaus, Allgemeinärzte, Schulen, Kindergärten und Banken. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Seit 2004 gibt es hier die Frankenalb-Therme mit Schwimmbad und Saunalandschaft. Nach Nürnberg sind es mit dem Auto ca. 29 km, nach Sulzbach-Rosenberg ca. 20 km. Per Bahn verläuft die Strecke rechts der Pegnitz von Bayreuth nach Nürnberg mit dem Pendolino und links der Pegnitz verläuft die schnelle S-Bahn-Linie von Hartmannshof nach Nürnberg (15 Minuten Fahrzeit von Hersbruck nach Nürnberg-Hauptbahnhof).



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



967
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN
in den letzten 24 Monaten



361
VERMITTELTE IMMOBILIEN
in den letzten 24 Monaten



11.748
AKTIVE
KAUFINTERESSENTEN

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE
UND KOSTENLOS
WERT ERMITTELN.**





