



90453 Nürnberg

Baugrundstück für zwei Häuser mit Abrissbestand - herrliche Lage am Rednitzgrund in N-Katzwang



498.000 €

Kaufpreis

700 m²

Gesamtfläche

700 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

J. M. LANG Immobilien

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

j.m.lang-immobilien@t-online.de

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|--------------------|
| Gesamtfläche | 700 m ² |
| Grundstücksfläche | 700 m ² |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | ab sofort |
|--------------|-----------|

Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis | 498.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | Die |

Zustand

| | |
|----------------------------------|------------------|
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| erschliessung_umfang.erschl_attr | WASSER |



Ausstattung



Beschreibung

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück eine Doppelhaushälfte und eine gemauerte Garage. Diese Gebäude sind aufgrund Ihres Zustandes (Baujahr der DHH 1939) als Abrissobjekte einzustufen.

Das Grundstück ist von Süden und Westen ideal belichtet.

Die Grundstücks-Abmessungen betragen ca. 29 bis ca. 30 m von Ost nach West und ca. 20 bis ca. 25 m von Nord nach Süd.

Das angenehme Nachbarschaftsumfeld spiegelt die gute Qualität der Wohnlage wider.

Die zukünftige Nutzung des Grundstücks richtet sich nach dem gültigen Bebauungsplan der Stadt Nürnberg.

Hierin sind u.a. allgemeines Wohngebiet, eine offene Bauweise, Baulinien, GFZ 0,8 und GRZ 0,4, festgelegt.

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes Nürnberg ist bei einem Abriss der Bestandsdoppelhaushälfte wieder ein Haus mit entsprechender Trauf- und Giebelhöhe anzubauen. Im verbleibenden Grundstück kann ein weiteres Wohngebäude z. B. ein freistehendes Einfamilienhaus mit behördlicher Genehmigung errichtet werden.

Eine Realteilung des Gesamtgrundstücks in zwei Einheiten ist möglich, damit ist eine maximale Nutzung - gegebenenfalls auch erst zu einem späteren Zeitpunkt - möglich.

Lage

Der beliebte südliche Nürnberger Stadtteil Katzwang bietet viele Vorzüge für angenehmes Wohnen.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße (Zone 30) ohne Durchgangsverkehr.

Das benachbarte Rednitztal ist eine grüne Oase und ideal für Naherholung quasi vor der Haustür.

Auch der nahe RMD-Kanal ist für Radausflüge ideal.

Die Infrastruktur in Katzwang bietet gut zu Fuß erreichbare Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Discounter und Biofachmarkt), Ärzte und Apotheke.

Grund- und Mittelschule sind nur wenige Gehminuten entfernt, Kindergarten und KiTa gibt es ebenfalls in Katzwang.

Die VAG Buslinie 62 bringt Sie direkt zur S-Bahnstation N-Reichelsdorf und zum U-Bahnhof N-Röthenbach.

Mit dem Auto hat man kurze Fahrzeiten zu den Autobahnanschlüssen und der Südwesttangente.

Einen hohen Freizeitwert hat Katzwang nicht nur durch die naturnahe Umgebung, auch das Hallenbad mit Saunabereich und der Sportverein TSV Katzwang bieten Möglichkeiten aktiver Freizeitgestaltung.

Vorteilhaft ist das im Stadtteil gelegene Bürgeramt Süd, wo sich viele Verwaltungsangelegenheiten bequem erledigen lassen.

Sonstige Angaben

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt aus dem notariellen Kaufpreis.

Die Angaben in diesem Exposé basieren auf den verfügbaren Unterlagen und Informationen der Behörden und Verkäufer.

Eine Gewähr oder Haftung durch uns als beauftragten Vermittler ist hierfür ausgeschlossen.

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner! Besichtigungen vereinbaren Sie bitte ausschließlich mit uns. Falls Ihnen das angebotene Objekt bereits bekannt ist, teilen Sie uns dies bitte unter



Angabe Ihrer Quelle in Textform mit. Unser Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadenersatz. Für dieses Exposé wird keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Die dargestellten Möblierungen und Einrichtungen sind nur beispielhaft.













