



## 90453 Nürnberg

# DHH als Abrissobjekt mit schönem Grundstück in herrlicher Lage am Rednitzgrund in Nürnberg-Katzwang



**249.000 €**

Kaufpreis

**350 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**350 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**J. M. LANG Immobilien**

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

[j.m.lang-immobilien@t-online.de](mailto:j.m.lang-immobilien@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	350 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

bebaubar nach	Bebauungsplan
erschliessung.ersch_attr	voll erschlossen
erschliessung_umfang.ersch_attr	WASSER

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	Die
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	€
Parkhaus	€
Tiefgarage	€



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Derzeit befindet sich auf dem Grundstücksteil eine Doppelhaushälfte. Dieses Gebäude ist aufgrund seines Zustandes (Baujahr der DHH 1939) als Abrissobjekt einzustufen. Das Grundstück ist von Westen gut belichtet. Die Grundstücks-Abmessungen betragen ca. 15 m von Ost nach West und ca. 20 bis ca. 23 m von Nord nach Süd. Es handelt sich hier um die hälftige Teilfläche des derzeitigen Gesamtgrundstücks. Diese Fläche ist noch exakt zu vermessen und der Grenzverlauf zum östlichen Grundstücksteil ist noch festzulegen. Eine Änderung (Vergrößerung oder Verkleinerung) der diesem Angebot zugrunde gelegten Teilfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> ist dann dem anteiligen Wert der tatsächlich vermessenen Fläche entsprechend anzupassen! Die Bilder zeigen teilweise das Gesamtgrundstück.

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 zweiten Grundstücksteil kann ein weiteres Wohngebäude z. B. ein freistehendes Einfamilienhaus mit behördlicher Genehmigung errichtet werden.

## 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.













