Nammering

Sonniges Baugrundstück in attraktiver Südosthanglage

Objektnummer: 26166030



KAUFPREIS: 79.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 646 m²

Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Auf einen Blick

Objektnummer	26166030

Kaufpreis	79.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Die Immobilie





Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Die Immobilie





Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Die Immobilie





Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Die Immobilie





Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Die Immobilie





Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Ein erster Eindruck

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 646 m² bietet dieses Baugrundstück eine attraktive Grundlage für die Verwirklichung eines individuell geplanten Eigenheims. Besonders prägend ist die talseitige Südhanglage unterhalb der Erschließungsstraße Am Sonnenhang. Sie eröffnet interessante Möglichkeiten, die natürliche Topografie in die Architektur einzubeziehen und die verschiedenen Wohnbereiche harmonisch mit dem Außenbereich zu verbinden.

Gerade bei einer durchdachten Hangbebauung lässt sich das vorhandene Gelände gestalterisch nutzen. Denkbar ist beispielsweise ein Haus mit einem in den Hang integrierten Untergeschoss, das sich zum tiefer gelegenen Grundstücksbereich öffnet und einen direkten Zugang ins Grüne ermöglicht. So kann eine Architektur entstehen, die die besonderen Eigenschaften der Hanglage gezielt aufgreift.

Für die Bebauung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hochpaint“ der Gemeinde Fürstenstein. Dieser sieht eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und maximal zwei Geschossen vor, festgesetzt als Untergeschoss und ein Vollgeschoss. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 0,4 bei einem Geschoss beziehungsweise 0,7 bei zwei Geschossen.

Auch hinsichtlich der äußeren Gestaltung bestehen konkrete Vorgaben. Festgesetzt sind ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 35° sowie eine bestimmte Firstrichtung parallel zur entsprechenden Planeintragung. Dachgauben und Kniestöcke sind nicht zulässig. Die zulässigen Gebäudehöhen unterscheiden sich zwischen der Berg- und Talseite und berücksichtigen damit die besondere Grundstückstopografie. Eine Fläche für eine Garage mit vorgesehener Zufahrt ist im nordöstlichen Grundstücksbereich im Bebauungsplan ausgewiesen.

Mit seiner Grundstücksgröße, der Südhanglage und den vorhandenen baurechtlichen Rahmenbedingungen bietet sich hier eine interessante Gelegenheit für Bauherren, die ein Eigenheim mit durchdachter Architektur und einem harmonischen Übergang zwischen Wohnen und Garten verwirklichen möchten.

Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Ausstattung und Details

Grundstück & Highlights
- Baugrundstück mit ca. 646 m² Grundstücksfläche
- Talseitige Südhanglage unterhalb der Erschließungsstraße
- Mindestgrundstücksgröße laut Bebauungsplan: 600 m²
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise mit Einzelhäusern
- Zulässig: Untergeschoss und ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 bei einem bzw. 0,7 bei zwei Geschossen
- Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 35°
- Festgelegte Firstrichtung gemäß Bebauungsplan
- Garagenfläche mit vorgesehener Zufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich
- Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hochpaint“ der Gemeinde Fürstenstein

Lage & Infrastruktur
- Familienfreundliche Wohnlage im Ortsteil Nammering
- Naturnahes Wohnumfeld im niederbayerischen Dreiburgenland
- Kindergarten St. Florian direkt im Ort
- Grundschule mit Mittagsbetreuung in Fürstenstein
- Weitere Betreuungsmöglichkeiten in Fürstenstein und Oberpolling
- Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen in Fürstenstein
- Ergänzende Einkaufs- und Freizeitangebote in Eging am See
- Gute Anbindung an die Autobahn A3 über Aicha vorm Wald und Garham/Vilshofen
- Passau in ca. 25 km Entfernung
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der umliegenden Natur

Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Alles zum Standort

Fürstenstein mit seinem Ortsteil Nammering liegt eingebettet in die reizvolle Hügellandschaft des niederbayerischen Dreiburgenlandes und verbindet ein naturnahes Wohnumfeld mit einer guten regionalen Infrastruktur. Rund 25 Kilometer nördlich von Passau bietet die Gemeinde einen angenehmen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Ruhe, ein gewachsenes Wohnumfeld und Freiraum für die persönliche Lebensgestaltung legen.

Nammering zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und eine überschaubare Wohnstruktur aus. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, einer reizvollen Landschaft und einem angenehm entschleunigten Lebensgefühl. Hier finden Familien ein Umfeld, in dem Kinder naturnah aufwachsen können und zugleich die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde genießen.

Auch die Betreuungs- und Bildungsangebote sind für Familien attraktiv. Mit dem Kindergarten St. Florian befindet sich eine Kindertageseinrichtung direkt in Nammering. Weitere Betreuungsmöglichkeiten gibt es in Fürstenstein und Oberpolling. Die Grundschule Fürstenstein ergänzt das Angebot und verfügt über eine Mittagsbetreuung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich im nahegelegenen Fürstenstein. Ergänzend bietet Eging am See weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Für Berufspendler ist die Verkehrsanbindung ein wichtiger Vorteil. Die Autobahn A3 ist über die Anschlussstellen Aicha vorm Wald und Garham/Vilshofen erreichbar und ermöglicht eine gute Verbindung in Richtung Passau, Deggendorf und Regensburg. Die Dreiflüssestadt Passau liegt rund 25 Kilometer entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an weiterführenden Schulen, medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Arbeitsplätzen.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung des Dreiburgenlandes eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Freizeitaktivitäten. Ob Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren oder Ausflüge in die Natur: Die Region bietet vielfältige Möglichkeiten, die freie Zeit mit der Familie aktiv zu gestalten.

Nammering vereint damit die Vorzüge eines naturnahen Wohnumfeldes mit einer familiengerechten Infrastruktur und einer guten Anbindung an die regionalen Zentren. Ein Standort für alle, die ländliche Lebensqualität schätzen und zugleich die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Objektnummer: 26166030 - 94538 Nammering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com