Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

VON POLL | Baugrundstück mit unverbaubarem Grünblick und idealer Anbindung!

Objektnummer: 26369052



KAUFPREIS: 0 • GRUNDSTÜCK: 686 m²

Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

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

Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

Auf einen Blick

Objektnummer	26369052

Kaufpreis	Auf Anfrage
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 351 m²

Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

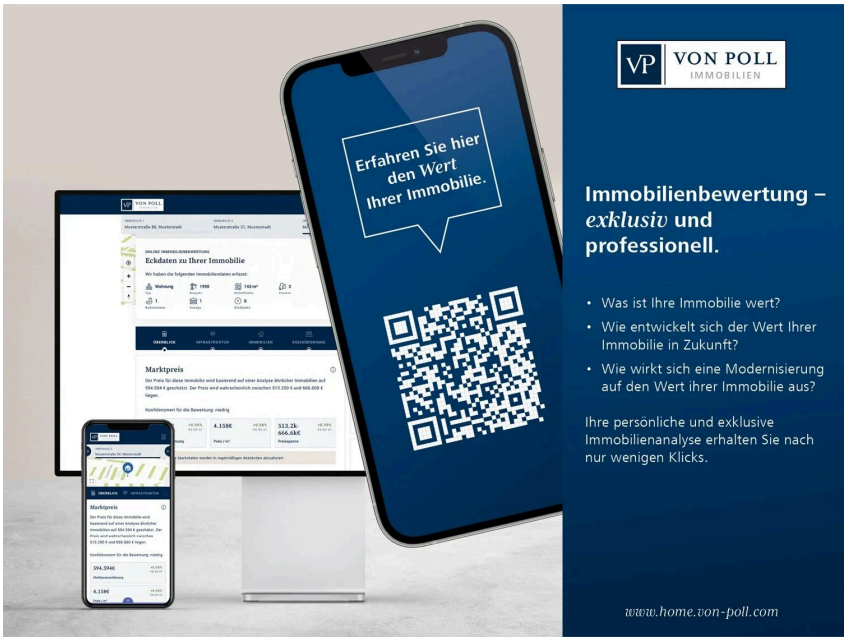
Die Immobilie





Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

Die Immobilie





Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein insgesamt ca. 1.037 m² großes Grundstücksareal. Davon entfallen ca. 686 m² auf ausgewiesenes Wohnbauland und ca. 351 m² auf eine unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Fläche, die das Grundstück als naturnahe Freizeitfläche ergänzt.

Diese reizvolle Kombination ist eine echte Rarität: Als letztes verfügbares Baugrundstück in dieser bevorzugten Wohnlage eröffnet sich hier die seltene Gelegenheit, den Traum vom eigenen Zuhause mit viel Freiraum und unmittelbarer Nähe zur Natur zu verwirklichen.

Die ruhige Lage und der freie Blick ins Grüne schaffen ein Wohngefühl, das von Privatsphäre und Erholung geprägt ist. Gleichzeitig ermöglicht die nahe gelegene Bahnverbindung eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit Nürnbergs. Damit verbindet das Grundstück ländliche Ruhe auf ideale Weise mit den Vorzügen der Metropolregion.

Ob großzügiges Einfamilienhaus oder individuelles Doppelhaus: Hier kann ein Zuhause entstehen, das sich nach den persönlichen Vorstellungen seiner zukünftigen Bewohner gestalten lässt und dauerhaft eine hohe Lebensqualität bietet.

Der ca. 686 m² große Wohnbaulandanteil liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Alter Steig“ des Marktes Roßtal und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht auf diesem Grundstücksteil rechnerisch eine überbaubare Grundfläche von bis zu ca. 274 m². Bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ergibt sich eine rechnerisch zulässige Geschossfläche von insgesamt bis zu ca. 549 m².
Die GRZ und GFZ sowie die daraus errechneten Flächen beziehen sich ausschließlich auf die ca. 686 m² Wohnbauland. Die angrenzende ca. 351 m² große landwirtschaftliche Fläche ist hierbei nicht berücksichtigt und stellt kein Wohnbauland dar.

Die genannten Flächen stellen rechnerische Höchstwerte dar und sind nicht mit der späteren Wohnfläche gleichzusetzen. Die konkrete Bebaubarkeit richtet sich unter anderem nach dem festgesetzten Baufenster, den Abstandsflächen und den weiteren Vorgaben des Bebauungsplans. Eine verbindliche Prüfung und Genehmigung obliegt der zuständigen Baubehörde.

Ein Grundstück mit Seltenheitswert für Menschen, die nicht einfach nur bauen,

sondern sich einen individuellen Lebensmittelpunkt mit zusätzlichem Freiraum schaffen möchten: ruhig, naturnah und dennoch hervorragend angebunden.

Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

Ausstattung und Details

Die wichtigsten Festsetzungen im Überblick:
Grundstücksfläche: ca. 686 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)
GRZ: 0,4
GFZ: 0,8
maximal zwei Vollgeschosse
offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Mindestgrundstücksgröße: 500 m²
Satteldach mit einer Dachneigung von 38° bis 44°
Kniestock bis maximal ca. 0,50 m
Garagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
grundsätzlich mindestens 5 m Stauraum vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche
ergänzende Grün- und Pflanzgebote sind zu beachten

Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

Alles zum Standort

Roßtal-Weitersdorf verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion. Der ruhig gelegene Ortsteil bietet ein angenehm ländliches Wohnumfeld und zugleich kurze Wege in den Roßtaler Hauptort.

Ein wesentlicher Pluspunkt des Standorts ist der nahe gelegene Bahnhof Roßtal. Von hier erreichen Sie den Nürnberger Hauptbahnhof mit der S-Bahn in ca. 16 Minuten und mit dem Regionalexpress in nur ca. 10 Minuten. Auch Ansbach ist direkt angebunden und je nach Verbindung mit der S-Bahn in ca. 24 Minuten beziehungsweise mit dem Regionalexpress in ca. 21 Minuten erreichbar.

Damit bietet die Lage eine schnelle Verbindung in beide Richtungen und ideale Voraussetzungen für Berufspendler. Auch mit dem Auto sind Nürnberg, Fürth, Ansbach und das regionale Fernstraßennetz über die B14 gut erreichbar.

Für Familien bietet Roßtal ein umfangreiches Betreuungs- und Bildungsangebot. Mehrere Kinderkrippen und Kindertagesstätten, darunter auch ein Waldkindergarten, stehen zur Verfügung. Die Grundschule und die Mittelschule befinden sich direkt in Roßtal; an der Mittelschule wird zudem eine offene Ganztagsbetreuung angeboten.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist sichergestellt: Im Hauptort befinden sich verschiedene Lebensmittelmärkte und Discounter, darunter EDEKA, sowie Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte. Damit vereint Weitersdorf Ruhe und Natur mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und einer überzeugenden Anbindung nach Nürnberg und oder Ansbach.

Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26369052 - 90574 Roßtal – Weitersdorf, Mittelfranken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com