

**90552 Röthenbach a d Pegnitz**

Baugrundstück für Wohnbebauung in ansprechender Lage in Röthenbach an der Pegnitz

**530.000 €**

Kaufpreis

**1173 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**ALEXANDER GROSS**  
IMMOBILIEN**Ihr Ansprechpartner****ALEXANDER GROSS** Immobilien  
GmbHAlexander GROSS  
Tel.: +49 9123 97010  
info@gross-immo.de**Flächen & Zimmer**Grundstücksfläche 1.173 m<sup>2</sup>**Preise & Kosten**

Kaufpreis	530.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 %

**Zustand**

bebaubar\_nach.bebaubar\_attr Bebauungsplan



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Interessantes Baugrundstück mit Altbestand (abrissfähig) und altem Baumbestand im Baugebiet „Alte Siedlung“ in Röthenbach an der Pegnitz, in ansprechender Lage.

Bebaubar gem. Bebauungsplan-Nr. 6 "Alte Siedlung" aus 1967; die Bebaubarkeit richtet sich nach Informationen der Stadt Röthenbach nach der maßgeblichen BauNVO (Baunutzungsverordnung).

- nahezu rechteckiges Grundstück (ca. 29 x 36 m)
- 1.173 qm Grundstücksfläche (ideal für die Bebauung mit einem oder zwei Baukörpern)
- Grundstücksteilung für z.B. ein Doppelhaus/zwei Einfamilienhäuser vorstellbar
- WA (allgemeines Wohngebiet)
- GRZ 0,4
- GFZ 1,2
- II (2 Vollgeschosse Obergrenze)
- Dachneigung 25°

Weitere Details sind im Bebauungsplan festgeschrieben bzw. etwaig mögliche Befreiungen vom B-Plan sind mit der Stadt Röthenbach abzuklären.

## Lage

### ALLGEMEINE LAGE

Dieses herrliche Grundstück befindet sich in ansprechender Lage in Röthenbach an der Pegnitz, einer lebendigen Stadt mit rund 12.500 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land. Die Immobilie profitiert von der idealen Kombination aus naturnahem Wohnen und exzellenter urbaner Anbindung.

Röthenbach liegt nur 13 km östlich der Metropole Nürnberg und ist idyllisch zwischen dem malerischen Pegnitztal und dem Moritzberg (603 m ü. NN), der höchsten Erhebung im Stadtgebiet, eingebettet. Diese privilegierte Lage bietet sowohl die Vorteile einer eigenständigen Stadt mit vollständiger Infrastruktur als auch die unmittelbare Nähe zu den wirtschaftlichen und kulturellen Angeboten der Großstadt Nürnberg.

### WOHNLAGE UND UMGEBUNG

Die Objektstraße befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Straße zeichnet sich durch ihre familiäre Nachbarschaft und den hohen Wohnwert aus. Das Anwesen bietet durch sein großes Grundstück einen besonders großzügigen Freiraum und ermöglicht privates Wohnen im Grünen.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von:

- Gepflegten Wohnstraßen mit gewachsener Nachbarschaftsstruktur
- Grünflächen und naturnahen Bereichen in fußläufiger Entfernung
- Ruhiger Wohnatmosphäre bei gleichzeitig guter Infrastrukturanbindung
- Familienfreundlichem Charakter mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten

## Sonstige Angaben

Wir bitten um Beachtung, dass direkt an den Eigentümer gerichtete Kaufanfragen und Besichtigungen nicht erwünscht sind.

Kontaktaufnahme bitte nur direkt über unser Maklerbüro.

Hinweis: Alle Daten und Angaben zum angebotenen Objekt beruhen auf Informationen des



Verkäufers, aus diesem Grund können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.  
Weitere Details, Informationen und Unterlagen erhalten Sie bei konkretem Interesse gerne auf  
Anfrage im Rahmen einer Objektbesichtigung.

Beim Kauf dieses durch uns vermittelten Objektes ist für den Käufer eine Maklerprovision in Höhe von  
2,98 % des Kaufpreises inklusive gesetzlich geltender Mehrwertsteuer mit notarieller  
Beurkundung zur Zahlung fällig.



