90475 Nürnberg / Brunn

Baugenehmigung da, Traumhaus nah!

345.000 €
Kaufpreis

666 m²
Grundstücksfläche

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Max Pabst
Tel.: 004991174899952
max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	666 m²

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

bebaubar_nach.bebaubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	teilerschlossen
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	345.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Allgemeine Infos

Ab-Datum	28.09.2026

Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

- Voll erschlossenes Baugrundstück in Nürnberg-Brunn mit einer Fläche von ca. 666 m² inklusive bereits fertiggestelltem Kanalanschluss

- Günstiger Schnitt des Areals mit vielfältigen Gestaltungsoptionen für das Wohngebäude, einen großzügigen Gartenbereich und sonnige Terrassen

- Ruhiges und geschütztes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr durch eine private Zufahrt mit Tor zur gemeinschaftlichen Nutzung mit den Nachbarn

- Rechtskräftige Baugenehmigung der Bauordnungsbehörde Nürnberg für ein modernes Einfamilienhaus nebst Carport liegt vollumfänglich vor

- Rechtswirksame Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Bebauung im vorgesehenen Baufenster

- Erteilte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO für die Abstandsflächen des Carports zum südwestlichen Nachbargrundstück

- Geklärte behördliche Nebenbestimmungen im Bescheid zu Vorgaben des Immissionsschutzes und zur Baustellenlogistik

- Unmittelbarer Baubeginn nach einfacher Baubeginnsanzeige möglich

Beschreibung

Dieses rund 666 m² große Baugrundstück im Nürnberger Stadtteil Brunn bietet Bauherren, Familien und Investoren eine herausragende Ausgangslage mit voller Planungssicherheit. Das Grundstück ist voll erschlossen und die notwendigen Kanalanschlussarbeiten sind bereits vollständig abgeschlossen. Dank der günstigen Grundstücksform lässt sich das geplante Gebäude optimal positionieren, sodass viel Freiraum für einen weitläufigen Garten, Sonnenterrassen und geschützte Spielbereiche für Kinder verbleibt.

Die Zuwegung erfolgt über eine private Zufahrt mit eigenem Torbereich, die gemeinschaftlich mit der direkten Nachbarschaft genutzt wird. Diese Zufahrt trennt das Areal wirksam vom öffentlichen Straßenraum ab und sorgt für ein ruhiges, abgeschirmtes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr, in dem Kinder unbeschwert und sicher aufwachsen können.

Ein entscheidender Vorteil dieser Liegenschaft ist der bereits vorliegende, rechtskräftige Baugenehmigungsbescheid der Bauordnungsbehörde Nürnberg für den Neubau eines modernen Einfamilienhauses mit Carport. Sämtliche spezifischen Rahmenbedingungen wurden behördlich bereits positiv beschieden. So liegt die Genehmigung zur Errichtung des Wohnhauses im Baufenster gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vor, und auch die Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen für den Carport nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zum südwestlichen Nachbargrundstück ist bereits zugelassen. Sämtliche Vorgaben zum Immissionsschutz sowie zur Baustellenabwicklung sind im Bescheid klar geregelt. Für Sie als Käufer entfallen dadurch langwierige Behördenverfahren und planerische Unwägbarkeiten.

Lage

Dieses unbebaute Grundstück im beliebten Nürnberger Stadtteil Brunn vereint das Beste aus zwei Welten: die ungestörte Ruhe einer naturnahen Oase und eine schnelle Anbindung an die städtische Infrastruktur. Eingebettet in eine idyllische, von Wald und Wiesen geprägte Nachbarschaft finden Familien hier den idealen Freiraum zum unbeschwerten Aufwachsen, Spielen und Entschleunigen.

Der Alltag lässt sich dabei vollkommen mühelos organisieren. Die Betreuung für die Kleinsten sowie das Schulangebot sind bestens ausgebaut. Ein Kindergarten und eine Kita liegen im direkt angrenzenden Ortsteil Fischbach nur rund 5 Autominuten entfernt und auch die Grundschule Fischbach ist in etwa 5 bis 7 Fahrminuten schnell erreicht. Weiterführende Schulen in Langwasser oder im Nürnberger Osten sind für ältere Kinder über den öffentlichen Nahverkehr sicher angebunden.

Sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich ebenso unkompliziert erledigen. Zahlreiche Supermärkte, Discounter, Bäckereien und Fachgeschäfte im benachbarten Fischbach sowie in Altenfurt erreichen Sie in knapp 5 bis 8 Autominuten.

Auch ohne Auto bleiben Sie maximal flexibel. Die örtliche Buslinie 54 bringt Sie in wenigen Minuten direkt zum S-Bahnhof Fischbach oder zur U-Bahn-Station Langwasser Süd. Von dort aus erreichen Sie mit der S2 den Nürnberger Hauptbahnhof in unter 15 Minuten. Für Berufspendler bietet die schnelle Erreichbarkeit der Regensburger Straße sowie der Autobahnen A3 und A6 eine optimale Verbindung in das gesamte Nürnberger Zentrum und die Metropolregion. Der direkt angrenzende Reichswald mit seinen unzähligen Rad- und Wanderwegen macht das Leben in Brunn schließlich zu einem perfekten Rückzugsort für die ganze Familie.

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.

360°-Rundgang
VP
VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

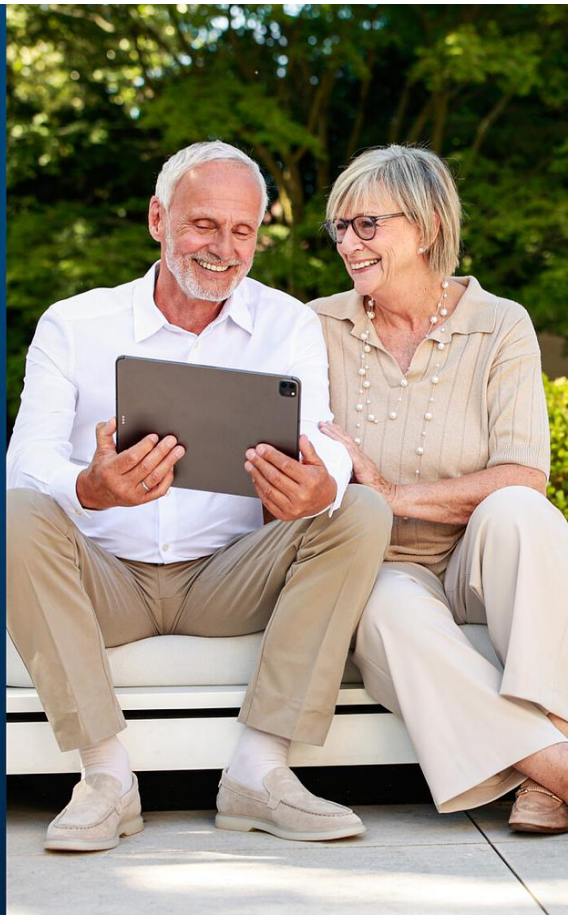
VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



VP
VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren