



## 91301 Forchheim / Reuth

Der frühe Vogel fängt den Wurm!  
Süd-Grundstück im Neubaugebiet



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**249.000 €**

Kaufpreis

**559 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Matthias Gebhardt**  
(Immobilienfachwirt (IHK) ,  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
(PersCert))

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Geschossflächenzahl (GFZ)	2
Grundstücksfläche	559 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Zustand

bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	unerschlossen
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses attraktive Baugrundstück befindet sich im Forchheimer Ortsteil Reuth und bietet mit einer Fläche von ca. 559 qm idealen Lebensraum für Familien und Solche, die in Planung sind.

Hier entsteht ein neues Wohngebiet, das innerhalb der kommenden 2 Jahre erschlossen werden soll. Die Bebauung ist bereits definiert.

Die Erschließungskosten sind vom Käufer zu entrichten und werden schätzungsweise bei ca. 110-120 Euro/qm liegen. Den Auszug aus dem Bebauungsplan finden Sie im Anhang des Exposés.

Das entstehende Wohngebiet sieht eine gemischte Einfamilienhausbebauung für sowohl freistehende Einzelhäuser als auch Doppelhaushälften vor. Der ausführliche Lageplan als Übersichtskarte mit der geplanten Straßenführung und Zuordnung kann zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Die ruhige und sonnige Lage kombiniert mit der Möglichkeit zur individuellen Bebauung macht dieses Grundstück besonders interessant für Familien, Bauherren oder Investoren, die ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen realisieren möchten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Der Ortsteil Reuth gehört zur Großen Kreisstadt Forchheim im oberfränkischen Landkreis Forchheim und liegt etwa 4 km östlich des Stadtzentrums. Eingebettet in das attraktive Regnitztal und in unmittelbarer Nähe zur Fränkischen Schweiz, verbindet Reuth naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Reuth ist mit dem Stadtgebiet von Forchheim nahezu zusammengewachsen und zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend von Wohnbebauung geprägte Umgebung mit Einfamilien- und Doppelhäusern aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Bundesstraße B470 sowie regionale Staatsstraßen besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Orte und zur Metropolregion Nürnberg. Zudem ist Reuth durch mehrere Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angebunden; der Bahnhof Forchheim mit Anschluss an die Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die naturnahe Lage am Rand der Fränkischen Schweiz mit Wiesen, Feldern und angrenzenden Waldgebieten bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie Naherholungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Insgesamt bietet der Ortsteil Reuth eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.

## 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.







# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

*[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)*



Finanzierung  
berechnen





## 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.: 09191 - 69 84 74 0**

Selbstständiger Shop Forchheim | Klosterstraße 2 | 91301 Forchheim  
[forchheim@von-poll.com](mailto:forchheim@von-poll.com) | [www.von-poll.com/forchheim](http://www.von-poll.com/forchheim)



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilien-  
bewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)