



## 90455 Nürnberg

### Grundstück in Nürnberg



**599.000 €**  
Kaufpreis

**972 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

#### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**  
Alexandra Schritteser  
Tel.: 0911/230-4550  
[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

#### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 972 m<sup>2</sup>

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Ab-Datum 15.05.2026

#### Preise & Kosten

Kaufpreis 599.000 €

provisionspflichtig ✓

Aussen-Courtage 3,57 %

#### Zustand

bebaubar\_nach.bebaubar\_attr §34

Verkaufstatus offen



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Baugrundstück
- Baulücke
- ca. 890 m<sup>2</sup> Grund
- zzgl. ca. 82 m<sup>2</sup> Grünstreifen zur Hauptstraße
- kein gültiger Bebauungsplan
- § 34 BauGB - Nachbarschaftsbebauung
- Erschließungsanlagen in der Straße vor dem Grundstück
- kein Altbestand
- bisher als Gartengrundstück genutzt



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein ca. 890 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück mit zusätzlichem Grünstreifen von ca. 82 m<sup>2</sup> zur Hauptstraße. Die Fläche befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung als Baulücke und besticht durch einen attraktiven Grundstücksgrundriss, der vielfältige Bebauungsmöglichkeiten eröffnet.

Vor Ort liegt kein gültiger Bebauungsplan vor; die Bebauung erfolgt daher nach §34 BauGB unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsbebauung. Die Erschließungsanlagen sind bereits in der Straße vor dem Grundstück vorhanden, sodass eine zügige Bauumsetzung möglich ist.

Die Lage zeichnet sich durch hohe Wohnqualität aus und ist besonders geeignet für die Realisierung von Doppelhaushälften, eines Einfamilienhauses oder eines kleinen Mehrfamilienhauses. Das Grundstück bietet ausreichend Flexibilität, um individuelle Wohnvorstellungen zu realisieren.

Hinweis: Bisher wurde noch keine Anfrage zur Baugenehmigung gestellt, sodass der Erwerber die Planung frei nach seinen Vorstellungen gestalten kann.

Dieses Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, ein Bauprojekt in attraktiver, familienfreundlicher Lage umzusetzen – ideal für private Bauherren oder Investoren, die Wert auf eine bevorzugte Wohnumgebung mit guter Anbindung legen.

## Lage

Die Adresse befindet sich im Stadtteil Worzeldorf, der im südlichen Bereich von Nürnberg liegt. Worzeldorf ist ein eher ruhiger, vorwiegend residential geprägter Stadtteil, der hauptsächlich aus Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und einigen Grünflächen besteht. Die dörfliche Atmosphäre wird durch die Nähe zu Feldern, dem alten Kanal und kleineren Waldgebieten verstärkt, wodurch sich der Stadtteil besonders für Familien und Naturliebhaber eignet.

Die Verkehrsanbindung ist gut:

Mit dem Auto erreicht man über die Autobahnen A6 (Richtung Heilbronn) und A73 (Richtung Bamberg) schnell andere Teile Nürnbergs sowie das Umland. Die Innenstadt von Nürnberg ist etwa 20–25 Minuten Fahrzeit entfernt.

Das Grundstück liegt in einer Anwohnerstraße, die hauptsächlich von Wohnhäusern gesäumt ist. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist vorhanden: Bäckereien, Supermärkte, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe erreichbar; größere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in den angrenzenden Stadtteilen wie Herpersdorf oder Kornburg zu finden.

Öffentliche Verkehrsmittel bieten Busverbindungen in die Innenstadt und zu den U-Bahn-Stationen, sodass die Anbindung auch ohne Auto praktikabel ist.

Fazit: Die Lage kombiniert die Ruhe eines südlichen Wohngebiets mit guter Anbindung an Nürnberg-Zentrum. Ideal für Familien oder Personen, die ein grünes, naturnahes Umfeld suchen, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.





# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

