90425 Nürnberg

Seltenheit! Nbg-Thon: 2 Baugrundstücke mit genehmigtem Doppelhausprojekt.



868 m²
Grundstücksfläche

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Kerstin Kube
Tel.: +49 911 14887271
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	868 m²

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.08.2026
gültig bis	05.08.2036
Endenergiebedarf	127
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Elektro	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 482 m² + 386 m² großes Grundstück
- Altbaumbestand
- bebaubar nach Bebauungsplan Nr. 3999:
zwei Vollgeschosse
- ebenes Grundstück
- Altbestand vorhanden
- ortsüblich erschlossen

Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Der Wunsch nach einem eigenen Zuhause, das Raum für individuelle Vorstellungen und die Bedürfnisse der Familie bietet, könnte in Nürnberg-Thon Wirklichkeit werden. Auf zwei Grundstücken mit insgesamt 868 m² eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, ein modernes Zuhause nach bereits genehmigter Planung zu verwirklichen. Das Angebot umfasst ein 482 m² großes Grundstück, auf dem sich derzeit noch ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 befindet, sowie ein weiteres, 386 m² großes und unbebautes Grundstück. Für beide Grundstücke liegt bereits eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses vor, sodass jeweils eine Doppelhaushälfte auf einem Grundstück realisiert werden kann.

Ein besonderer Vorteil ist der bereits erreichte Vorbereitungsstand des Bauvorhabens: Neben der Baugenehmigung und den zugehörigen Bauantragsplänen liegen bereits ein Bodengutachten und ein Entwässerungsplan vor. Damit stehen Ihnen wichtige Unterlagen für die weitere Planung und Vorbereitung Ihres Neubauvorhabens zur Verfügung. Die genehmigte Planung bildet eine konkrete Grundlage für die Umsetzung, wobei die geltenden Auflagen und die genehmigten Bauunterlagen maßgeblich bleiben.

Die baulichen Möglichkeiten basieren auf dem Bebauungsplan Nr. 3821, der zwei Vollgeschosse vorsieht. Die genehmigte Planung weist je Doppelhaushälfte eine Nettogrundfläche von 128,07 m² in den Vollgeschossen aus. Hinzu kommen 48,80 m² im Dachgeschoss und weitere 63,44 m² im Kellergeschoss. Insgesamt ergibt sich damit laut genehmigter Planung eine Nettogrundfläche von 240,31 m² je Doppelhaushälfte. Bitte beachten Sie, dass die Nettogrundfläche nicht mit der Wohnfläche gleichzusetzen ist. Ausführungspläne liegen bislang noch nicht vor, weshalb die genauen Wohnflächen derzeit noch nicht feststehen. Die genannten Flächenangaben beziehen sich auf die Nettogrundflächen der genehmigten Bauantragsplanung.

Das Dachgeschoss darf beim Neubau nicht wohnwirtschaftlich genutzt werden. Es bietet jedoch attraktive zusätzliche Flächen für persönliche Interessen und Freizeitgestaltung. Im Rahmen der genehmigten Nutzung und der geltenden Auflagen bietet es sich beispielsweise hervorragend als Hobbyraum oder privater Kinoraum an. So entsteht abseits der Wohngeschosse Raum für individuelle Ideen, ohne diese Flächen als Wohnfläche einzuplanen.

Ob als Familie mit Kindern, als Paar mit dem Wunsch nach mehr Platz oder als gemeinsames Wohnprojekt mit Freunden oder Angehörigen: Die genehmigte Doppelhausplanung bietet eine interessante Grundlage für unterschiedliche Lebensmodelle. Während jedes Haus seinen Bewohnern einen eigenen privaten Rückzugsort ermöglicht, kann die unmittelbare Nähe zur zweiten Doppelhaushälfte besonders für Familienangehörige oder befreundete Bauherren attraktiv sein. So lassen sich Eigenständigkeit und Nähe auf angenehme Weise miteinander verbinden.

Das bestehende Einfamilienhaus auf dem 482 m² großen Grundstück ist bei der Umsetzung des Neubauvorhabens entsprechend zu berücksichtigen. Die erforderlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Altbestand richten sich nach der genehmigten Planung und den hierfür geltenden Voraussetzungen.

Die beiden Grundstücke in Nürnberg-Thon bieten Ihnen die Gelegenheit, den Traum vom eigenen Zuhause auf einer Gesamtfläche von 868 m² zu verwirklichen. Mit der bereits vorliegenden Baugenehmigung für zwei Doppelhaushälften, den zugehörigen Bauantragsplänen sowie dem vorhandenen Bodengutachten und Entwässerungsplan sind wichtige Grundlagen geschaffen. Die geplanten Flächen über mehrere Geschosse eröffnen eine attraktive Perspektive für alle, die ihr zukünftiges Zuhause im Rahmen der genehmigten Planung individuell gestalten und langfristig einen Lebensmittelpunkt für sich und ihre Familie schaffen möchten.

Lage

Thon gehört zu den etablierten und beliebten Wohnlagen im Norden Nürnbergs. Der Stadtteil verbindet ein angenehm ruhiges, überwiegend von Wohnbebauung geprägtes Umfeld mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Nürnberger Innenstadt. Besonders Familien, Berufspendler und Menschen, die stadtnah wohnen und dennoch kurze Wege ins Grüne schätzen, finden hier attraktive Voraussetzungen.

Für Familien mit jüngeren Kindern bietet die unmittelbare Umgebung mehrere wichtige Einrichtungen. Die Grundschule Thoner Espan liegt gut zu Fuß erreichbar im Stadtteil. Ebenfalls in der Nähe befinden sich der Kindergarten Borkumer Bande sowie die evangelische Kindertagesstätte St. Andreas. Ergänzt wird das familienfreundliche Angebot durch den Spiel- und Bewegungsbereich an der Cuxhavener Straße und am Thoner Espan. Weiterführende Schulen lassen sich aufgrund der vorhandenen Bus- und Straßenbahnverbindungen gut erreichen.

Auch Freizeit und Vereinsleben kommen in Thon nicht zu kurz. Das ökumenische Gemeindezentrum St. Andreas und St. Clemens bildet einen wichtigen Treffpunkt im Stadtteil und bietet unter anderem Angebote für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren. Im benachbarten Schnepfenreuth befindet sich außerdem der traditionsreiche Turnerbund St. Johannis 1888. Dessen Sportangebot umfasst unter anderem Fußball, Tennis, Tischtennis, Gymnastik, Boule und verschiedene Gesundheits- und Freizeitsportarten. Der Verein ist aus Thon insbesondere mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Erholungsmöglichkeiten bieten sich sowohl innerhalb des Stadtteils als auch in der näheren Umgebung. In Richtung Norden und Nordwesten beginnt die offene Kulturlandschaft des Knoblauchslands mit Feldern, landwirtschaftlich geprägten Wegen und beliebten Fahrradstrecken. Für größere Freizeitflächen bieten sich der Volkspark Marienberg mit weitläufigen Grünanlagen, Spielmöglichkeiten, Fitnessangeboten und Minigolf sowie der Naturspielplatz am Zeisigweg an. Beide Ziele sind bequem mit dem Fahrrad oder nach kurzer Fahrt erreichbar.

Ein kleines kulturhistorisches Wahrzeichen des Stadtteils ist die Praun'sche Säule, auch „Steinhaus" genannt. Die spätmittelalterliche Bildsäule an der Sylter Straße ist als Baudenkmal geschützt und erinnert an die lange Geschichte des früher dörflich geprägten Stadtgebiets. Die Sehenswürdigkeiten der Nürnberger Altstadt, darunter die Kaiserburg, der Hauptmarkt und die historischen Kirchen, sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls gut erreichbar.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist komfortabel. Im Stadtteil befinden sich unter anderem Lidl und Marktkauf sowie Bäckereien und weitere Geschäfte. Für die medizinische Versorgung stehen verschiedene Arzt- und Zahnarztpraxen sowie die Nord-Apotheke und die Forum-Apotheke zur Verfügung. Viele dieser Einrichtungen sind zu Fuß oder nach kurzer Fahrradfahrt erreichbar.

Die Bushaltestelle Sylter Straße liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Darüber hinaus bietet die Straßenbahnhaltestelle Cuxhavener Straße mit den Linien 4 und 10 eine gute Verbindung in Richtung Friedrich-Ebert-Platz, Plärrer, Innenstadt und Am Wegfeld. Über die Erlanger Straße beziehungsweise die Bundesstraße 4 bestehen zudem günstige Straßenverbindungen zur Nürnberger Innenstadt, zum Flughafen und in Richtung Erlangen.

Insgesamt überzeugt Thon durch die ausgewogene Verbindung aus ruhigem Wohnen, familiengerechter Infrastruktur, wohnortnaher Versorgung und guter Verkehrsanbindung. Die Nähe

zum Knoblauchsland und zu größeren Grünflächen schafft einen hohen Freizeitwert, während die Nürnberger Innenstadt dennoch gut erreichbar bleibt.

Mikrolage

Den Marktkauf erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß
Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 3 Minuten zu Fuß
Die Nord-Apotheke erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß
Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie in ca. 17 Minuten mit dem Auto
Den Nürnberger Flughafen erreichen Sie in ca. 7 Minuten mit dem Auto

Sonstige Angaben

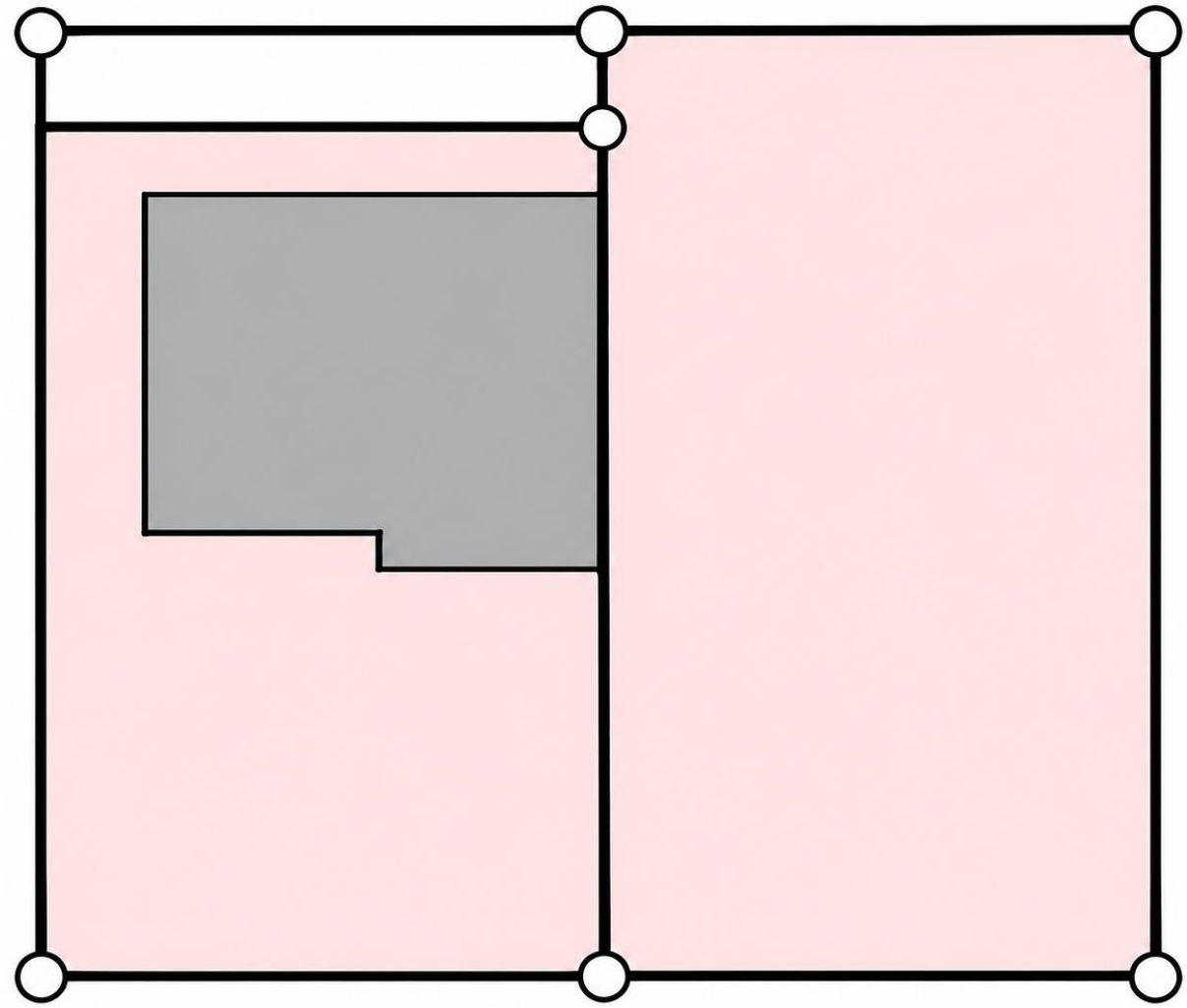
monatliche Grundabgaben: 67,10 € (Flurstück 495/12)

(quartalsweise abgerechnet: 201,31 €)

monatliche Grundabgaben 9,65 € (Flurstück 495/13)

(quartalsweise abgerechnet: 28,95)


Kooperationspartner der
PSD Bank Nürnberg eG
ivd
UMWELT PAKT BAYERN
IMMOBILIEN
Hube





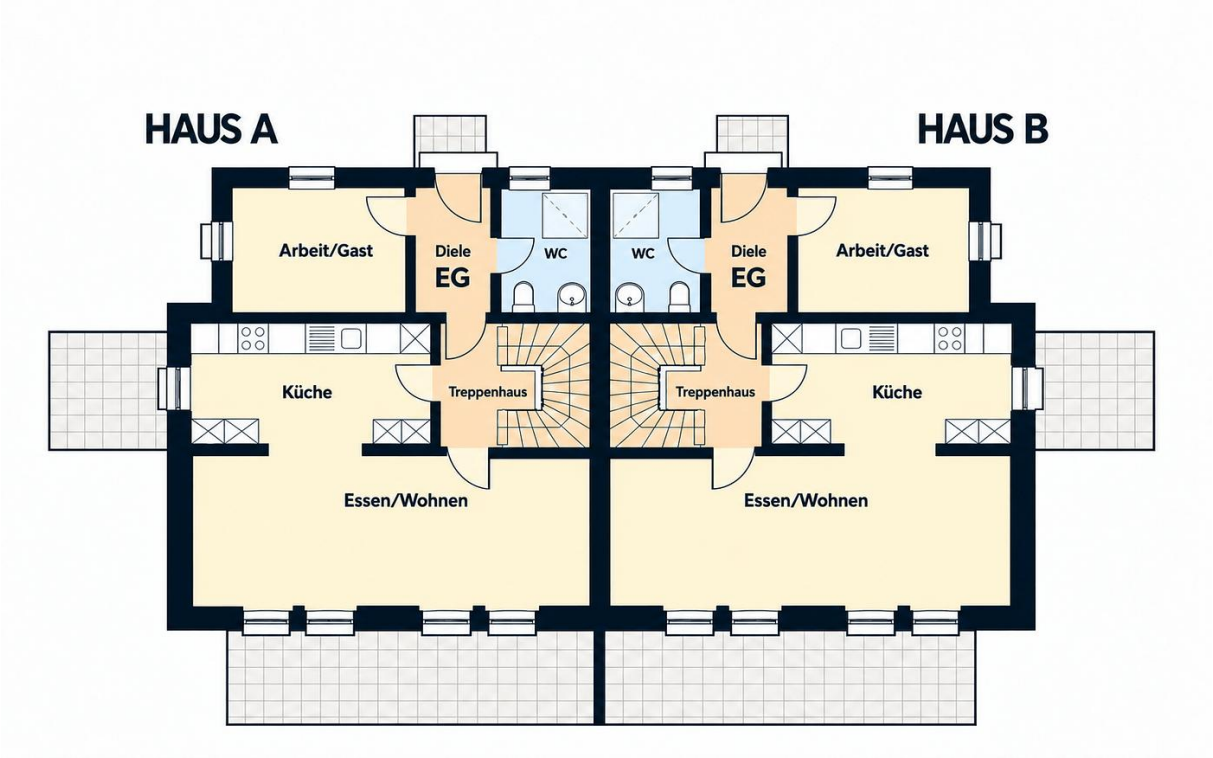
ANSICHT NORD

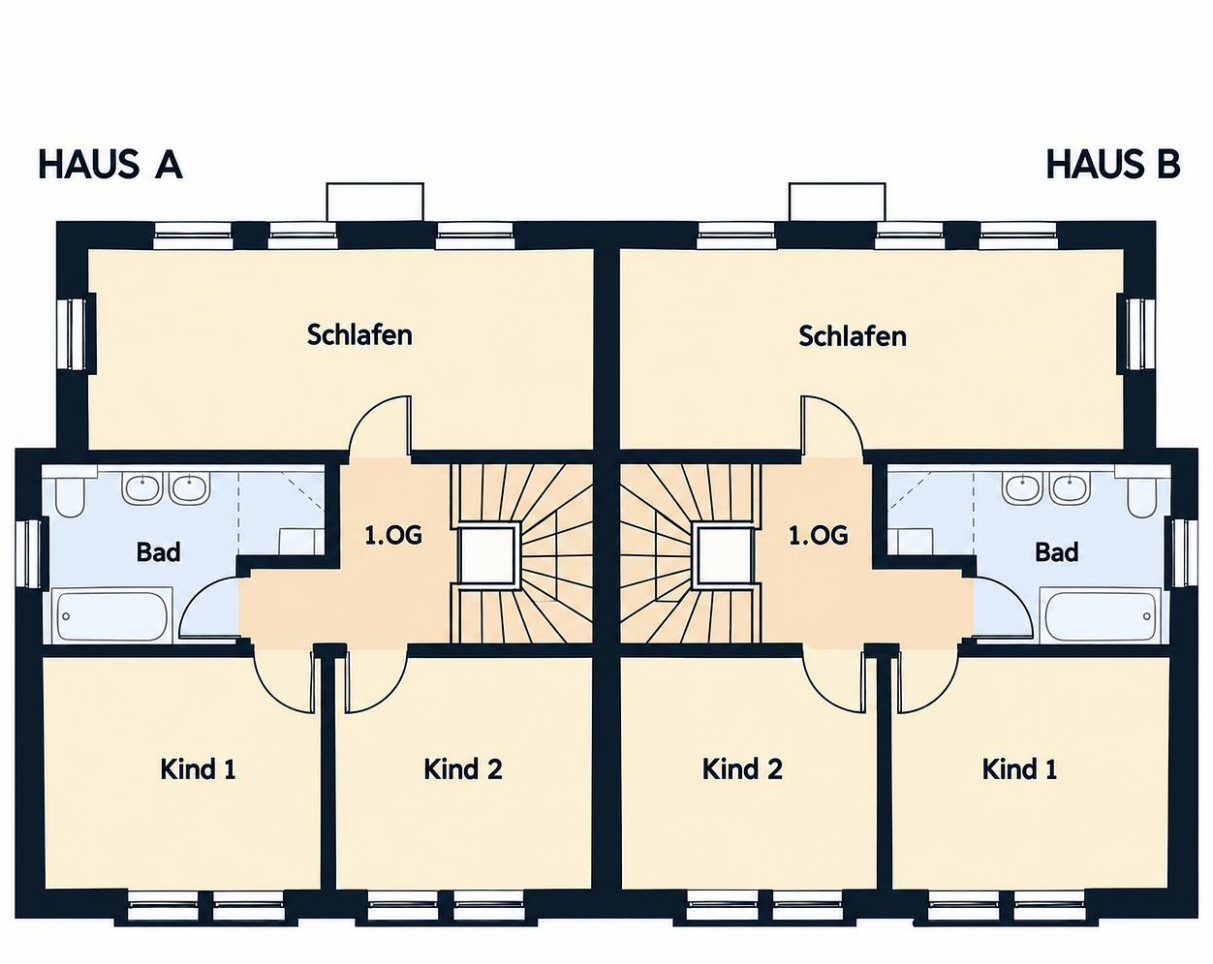

ANSICHT OST

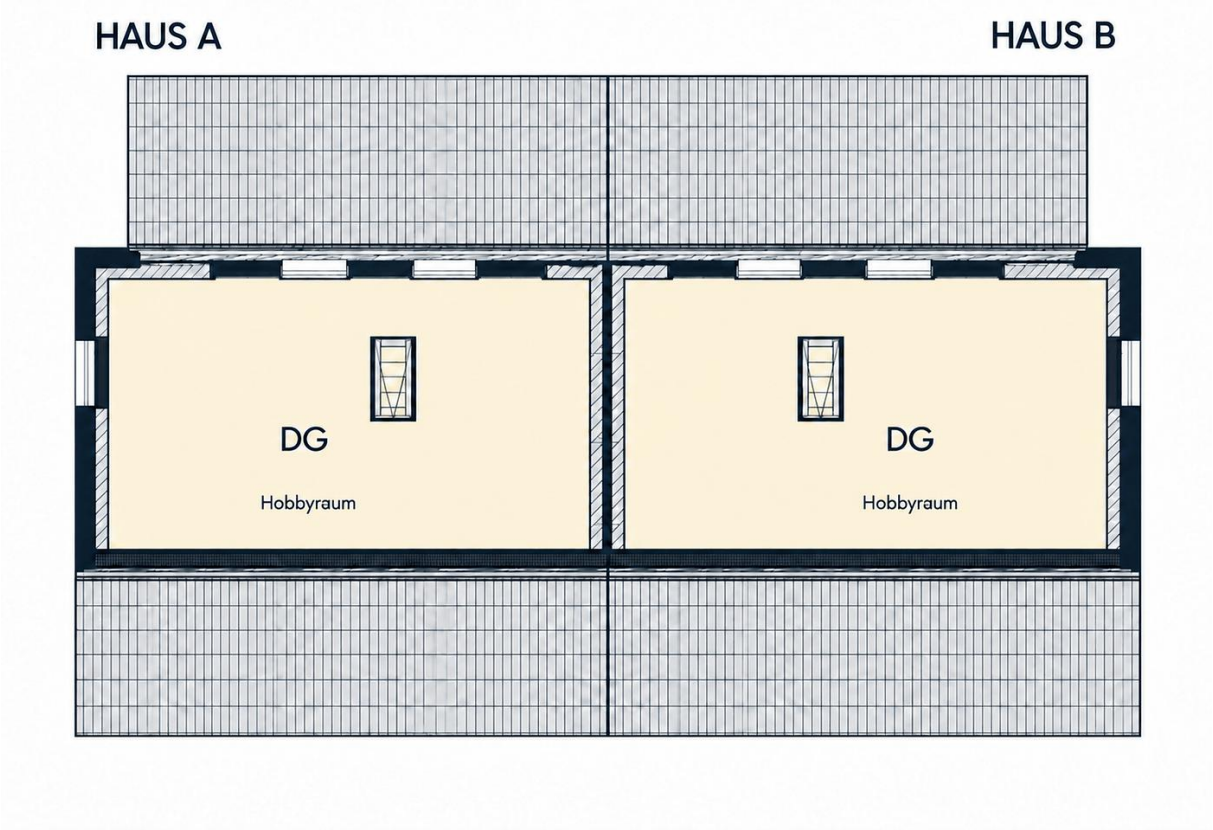


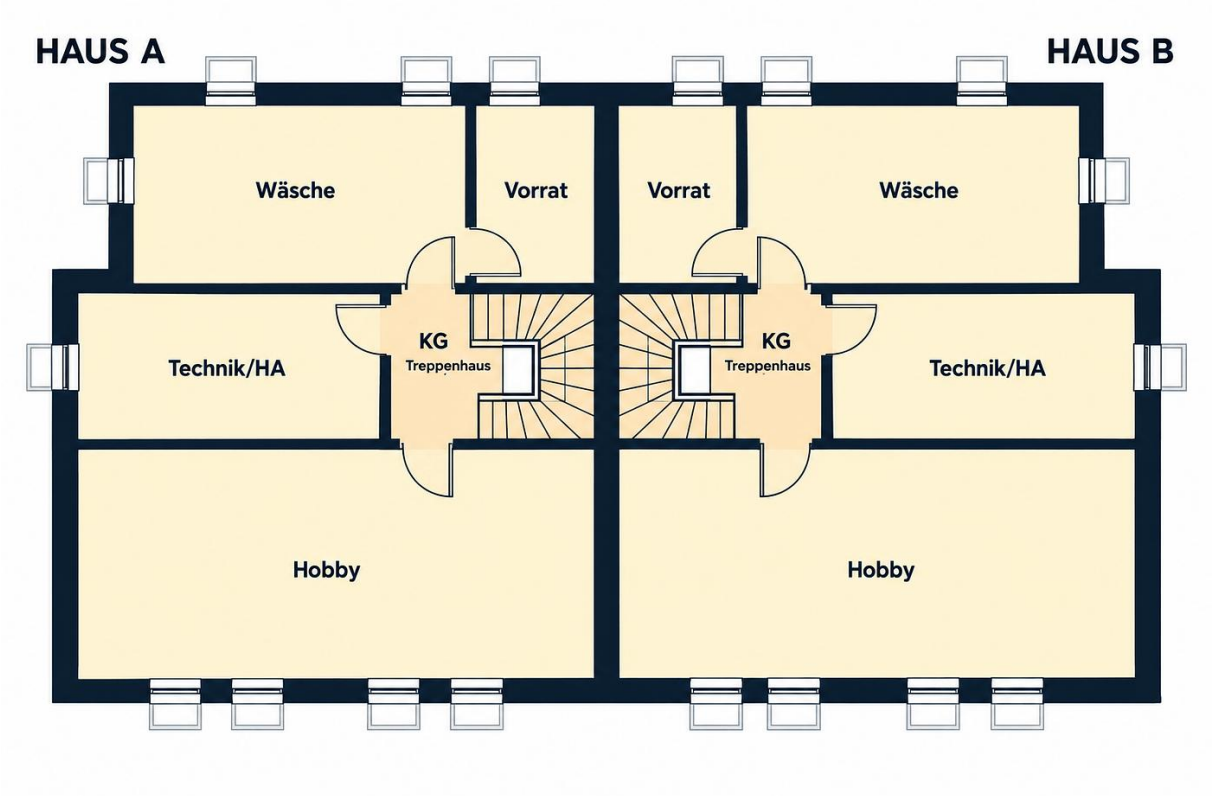
ANSICHT SÜD


ANSICHT WEST


HAUS A
HAUS B
Arbeit/Gast
Diele
EG
WC
WC
Diele
EG
Arbeit/Gast
Küche
Treppenhaus
Treppenhaus
Küche
Essen/Wohnen
Essen/Wohnen


HAUS A
HAUS B
Schlafen
Schlafen
Bad
1.OG
1.OG
Bad
Kind 1
Kind 2
Kind 2
Kind 1


HAUS A
HAUS B
DG
Hobbyraum
DG
Hobbyraum


HAUS A
HAUS B
Wäsche
Vorrat
Vorrat
Wäsche
Technik/HA
KG
Treppenhaus
KG
Treppenhaus
Technik/HA
Hobby
Hobby