



91183 Abenberg

1.891 m² großes Grundstück mit Altbestand in Wassermungenau - attraktives Neubaupotenzial



1891 m²
Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH
Bettina Drescher
Tel.: 004991228870624
b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	1.891 m ²
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1884
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
-----------------	--------------

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.12.2035
Baujahr (Haus)	1884
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	367.70
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Beschreibung zur Ausstattung

- + Grundstück ca. 1.891 m² (2 Flurstücken)
- + Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB
- + Altbestand: Wohnhaus Baujahr ca. 1884
- + Große Scheune
- + Nebengebäude mit Doppelgarage
- + Gasanschluss vorhanden
- + Teilunterkellerung (Gewölbekeller)
- + Sanierungsbedürftiger Gesamtzustand
- + Vielseitiges Entwicklungs- und Neubaupotenzial (vorbehaltlich Genehmigung)
- + sofort verfügbar



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit ca. 1.891 m² Fläche im Abenberger Ortsteil Wassermungenau.

Das Grundstück ist aktuell mit einem Wohnhaus aus ca. 1884, einer Scheune sowie einem Nebengebäude mit Doppelgarage bebaut. Der gesamte Altbestand befindet sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand.

Der Schwerpunkt dieses Angebots liegt klar auf dem Grundstück und dessen baulichem Entwicklungspotenzial.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Zulässigkeit einer Neubebauung richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung („Einfügungsgebot“).

Damit besteht grundsätzlich Baurecht, sofern sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Die konkrete Bebaubarkeit ist vom Käufer eigenständig mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken und eröffnet vielfältige Optionen für (vorbehaltlich Genehmigung)

- + Neubau eines Ein- oder Mehrfamilienhauses
- + Mehrgenerationenprojekt
- + Kombination Wohnen & Arbeiten
- + Bauträger- oder Projektentwicklung
- + großzügiges Einfamilienhaus mit Nebengebäuden

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken und bietet durch seine Größe vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der vorhandene Altbestand kann saniert, umgebaut oder im Rahmen einer Neubauplanung neu bewertet werden.

Lage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Wassermungenau der Stadt Abenberg im Landkreis Roth. Die ländliche, naturnahe Umgebung mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Projektentwicklungen interessant.

Über die B466, B2 sowie die A6 bestehen gute Verbindungen in Richtung Roth, Schwabach und Nürnberg. Der Bahnhof Georgensgmünd bietet eine schnelle Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Erreichbarkeit erhöht die Attraktivität des Standorts für Neubauprojekte.

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss



Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen des Eigentümers oder Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information; ein Rechtsanspruch ergibt sich hieraus nicht. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Aussagen zu Bau- und Nutzungsmöglichkeiten stellen keine verbindliche Auskunft dar und ersetzen nicht die Prüfung durch den Käufer bei den zuständigen Behörden. Flächenangaben sind ca.-Angaben und nicht überprüft. Grundrisse und Skizzen dienen der Illustration und sind nicht maßstabsgetreu. Für den Zustand technischer Anlagen, Bauteile oder Ausstattungen wird keine Gewähr übernommen.

Dieses Exposé ist vertraulich und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Vertragsabschluss ist die im Angebot genannte Provision verdient und fällig.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.























