91334 Hemhofen

Hier könnte Ihr neues Zuhause entstehen - 855 m² Baugrundstück in Hemhofen

370.000 €
Kaufpreis

855 m²
Grundstücksfläche

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	855 m²

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaufpreis	370.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Zustand

Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Beschreibung

Dieses großzügige Grundstück in Hemhofen bietet auf ca. 855 m² Grundstücksfläche eine attraktive Grundlage für die Verwirklichung Ihres eigenen Wohntraums.

Das Grundstück ist für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen und bietet damit ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die ihr neues Zuhause individuell nach den eigenen Vorstellungen planen und gestalten möchten.

Ein besonderer Vorteil: Ein Wasser- und Abwasseranschluss ist bereits vorhanden.

Aktuell ist das Grundstück sehr stark mit Bäumen, Sträuchern und weiterer Vegetation bewachsen. Vor Beginn der Bebauung ist daher eine entsprechende Rodung und Freimachung des Grundstücks erforderlich. Gerade hierin liegt jedoch auch die Chance, die Fläche von Grund auf nach den eigenen Wünschen neu zu gestalten – vom zukünftigen Wohnhaus bis hin zur individuellen Gartenanlage.

Die Angaben zur möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks basieren auf den derzeit geltenden Vorgaben des Bebauungsplans. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann nicht übernommen werden. Für eine verbindliche Auskunft zur konkreten Bebauung empfehlen wir daher die Rücksprache mit der zuständigen Gemeinde bzw. Baubehörde.

Das Grundstück bietet daher eine interessante Gelegenheit für alle, die nicht nach einem fertigen Zuhause suchen, sondern den Wunsch haben, ihr eigenes Haus von Grund auf zu planen und zu verwirklichen.

Lage

Das Grundstück befindet sich in angenehmer Wohnlage in Hemhofen im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Das Umfeld ist überwiegend durch gepflegte Wohnbebauung geprägt und bietet eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre.

Hemhofen verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzten sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. Weitere Versorgungsangebote befinden sich im direkt angrenzenden Röttenbach und sind schnell erreichbar.

Besonders attraktiv ist die verkehrsgünstige Lage zwischen Erlangen, Forchheim und Höchstadt an der Aisch. Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen gute Anbindungen an die A73 und A3. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Hemhofen gut angebunden; regelmäßige Busverbindungen führen unter anderem nach Erlangen und Forchheim.

Die naturnahe Umgebung mit Wäldern, Feldern und zahlreichen Weiherlandschaften bietet zugleich einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten lassen sich direkt im näheren Umfeld unternehmen.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer alltagstauglichen Infrastruktur.

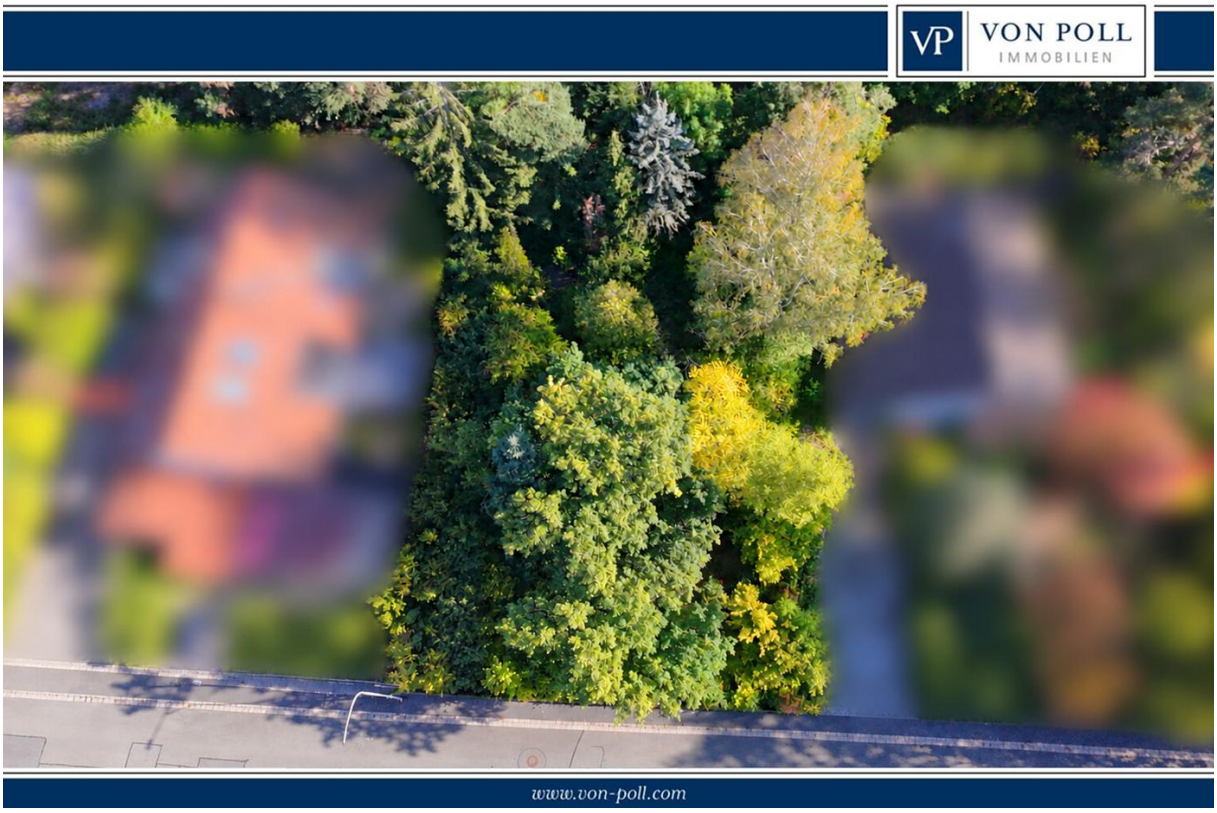
Sonstige Angaben

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.


VP
VON POLL
IMMOBILIEN
www.von-poll.com

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender