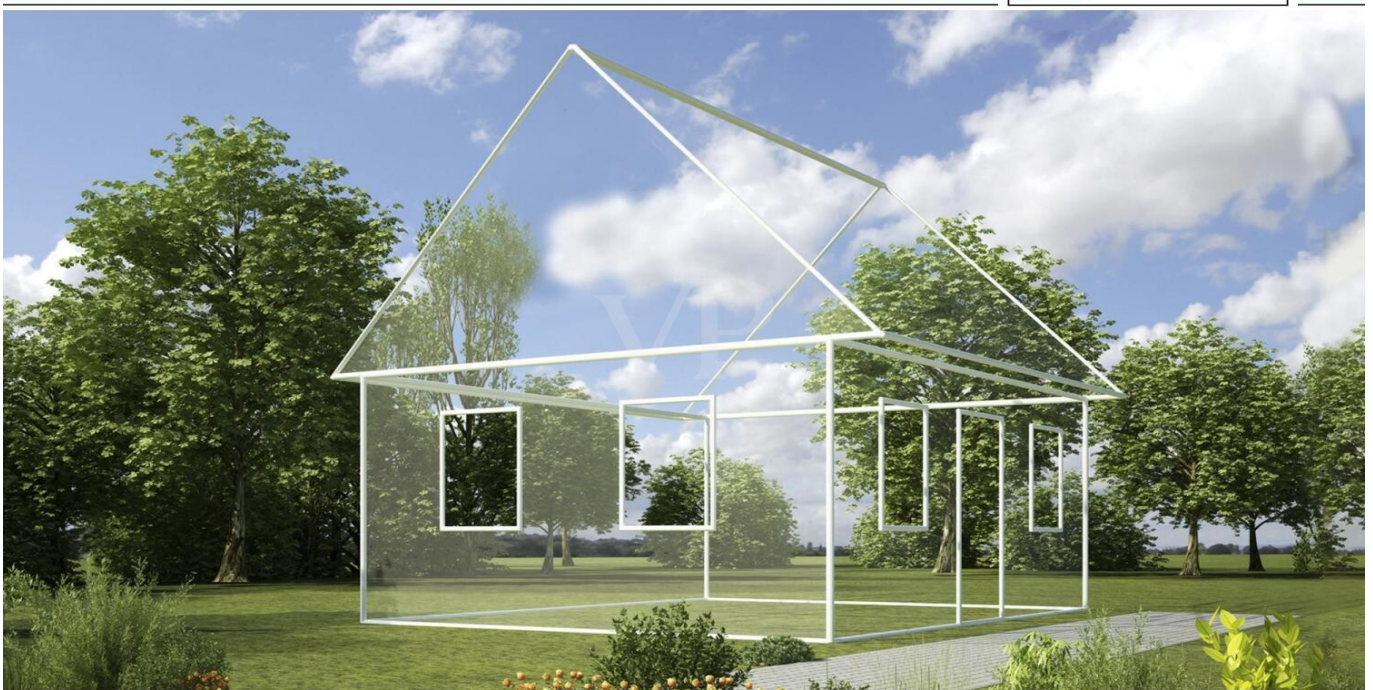


Roßtal

# VON POLL | Raum für Wohnträume: Baugrundstück in gewachsener Lage

Objektnummer: 25369069



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

**KAUFPREIS: 435.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 788 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25369069	Kaufpreis	435.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

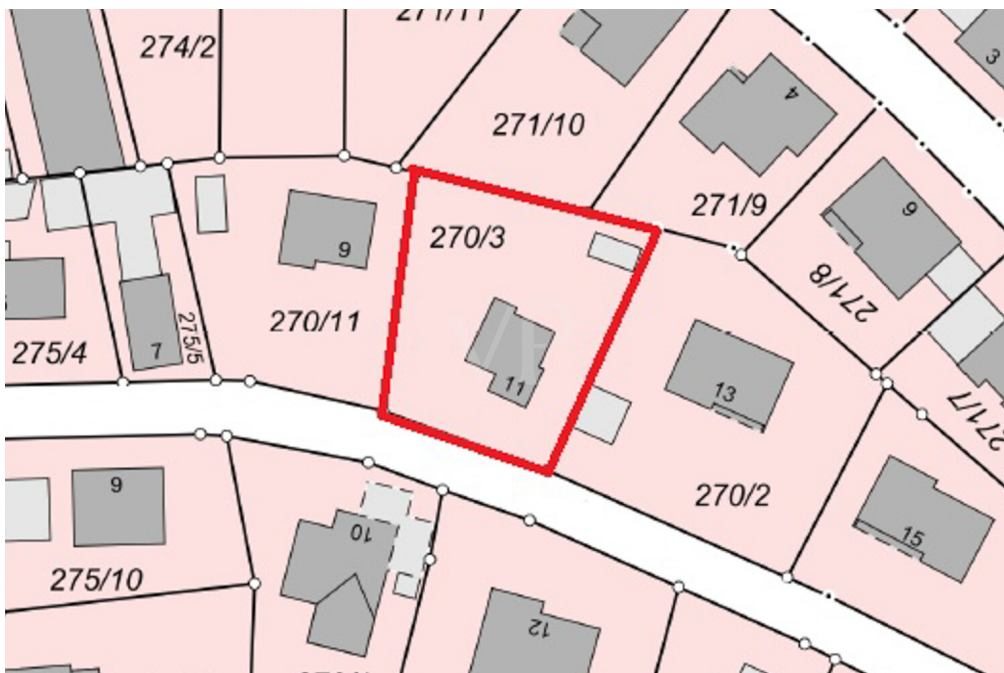
Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*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.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und zugleich gut angebundener Lage befindet sich dieses attraktive Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 788 m<sup>2</sup>. Das Areal ist derzeit mit einem älteren Bestandsgebäude bebaut, das als Abrissobjekt einzustufen ist. Nach dem Rückbau eröffnet sich ein hervorragend nutzbares Grundstück mit attraktivem Potenzial für eine Neubebauung.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 13 aus dem Jahr 1980. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist dabei ein Mindestabstand der Hauptgebäude von 6,00 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Dacherker sind nicht zulässig.

Erdgeschossige Kleingaragen sind im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO sowie der Garagen- und Stellplatzverordnung an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor Garagen und Stellplätzen muss mindestens 5,00 m betragen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht errichtet werden. Die maximale Höhe straßenseitiger Einfriedungen ist einschließlich Sockel auf 1,20 m über Straßenoberkante begrenzt.

Das großzügig geschnittene Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung eines individuellen Wohnkonzepts innerhalb klar definierter und verlässlicher baurechtlicher Rahmenbedingungen. Neben der Bebauung bleibt ausreichend Raum für Gartenflächen, Terrassen und eine hochwertige Freiraumgestaltung. Die gewachsene Wohnumgebung sorgt für ein angenehmes und ruhiges Wohngefühl.

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die ein Grundstück mit gesichertem Planungsrecht und langfristiger Perspektive suchen. Die Kombination aus Grundstücksgröße, Wohnlage und klarer Bebauungsregelung macht dieses Objekt besonders interessant für Eigennutzer wie auch für Bauherren mit Weitblick.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin, um das Grundstück und seine Bebauungsmöglichkeiten vor Ort gemeinsam zu besprechen.

**Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal**

## Alles zum Standort

Roßtal ist eine charmante Marktgemeinde im Landkreis Fürth und verbindet eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen. Der Ort zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, ein angenehmes Wohnumfeld sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus und ist besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt.

Die Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie aufgelockerter Bebauung geprägt und vermittelt ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohngefühl. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Ortszentrum von Roßtal mit weiteren Angeboten für Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen liegt ebenfalls in kurzer Distanz.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie den öffentlichen Personennahverkehr bestehen schnelle Verbindungen nach Fürth, Nürnberg und in die umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Roßtal ermöglicht eine bequeme Anbindung an das regionale Bahnnetz und ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem PKW gut erreichbar.

Darüber hinaus bietet Roßtal ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot. Zahlreiche Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie das nahegelegene Umland laden zu Aktivitäten im Freien ein. Vereine, Sportanlagen und kulturelle Angebote tragen zu einer lebendigen und familienfreundlichen Atmosphäre bei.

**Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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.

**Objektnummer: 25369069 - 90574 Roßtal**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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