

Nußloch

# Baugrundstück in bester Lage - unbebaut

Objektnummer: 23018018



KAUFPREIS: 590.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23018018 - 69226 Nußloch

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

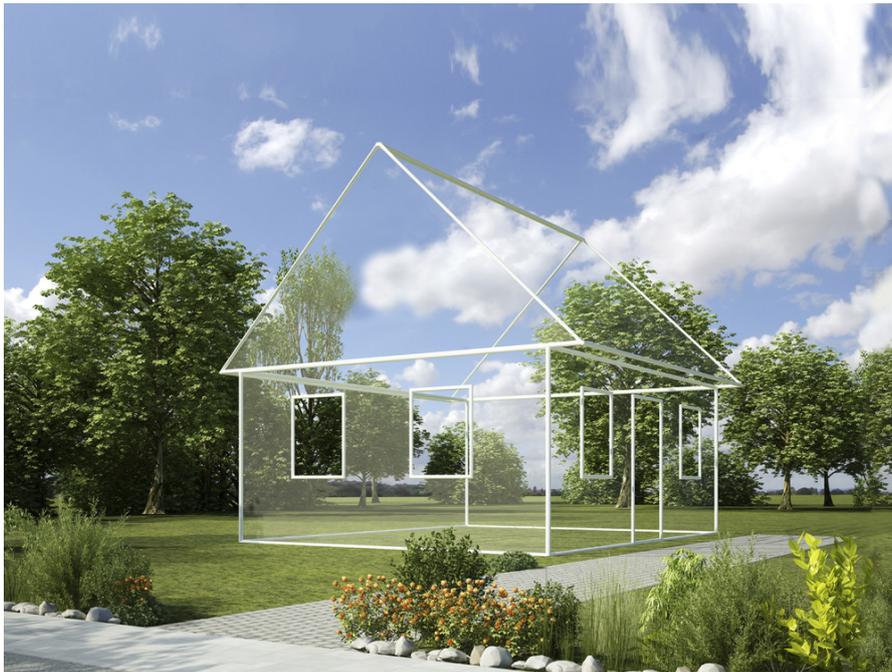
Objektnummer: 23018018 - 69226 Nußloch

## Auf einen Blick

Objektnummer	23018018	Kaufpreis	590.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 23018018 - 69226 Nußloch

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Heidelberg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 10/23

Objektnummer: 23018018 - 69226 Nußloch

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

**Objektnummer: 23018018 - 69226 Nußloch**

## Ein erster Eindruck

Dieses zauberhaft moderne Grundstück befindet sich in einer sehr schönen, ruhigen Straße mit Blick, in einem bevorzugten Neubaugebiet von Nußloch. Wie die bereits teilweise bebauten angrenzenden Nachbargrundstücke befindet sich dieses Grundstück mit ca. 450 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und ermöglicht insgesamt knapp 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit folgender Bebauung: 2 Vollgeschosse, plus Dachgeschoss, der Eingangsbereich und die Garage sind auf Straßenniveau zu erschliessen. Das Haus darf zwei Wohneinheiten bilden. Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl --- offene Bauweise. Satteldach, Pultdach oder Walmdach Südwestgarten

Objektnummer: 23018018 - 69226 Nußloch

## Ausstattung und Details

Baurahmen laut B-Plan sieht wie folgt aus:

- Allgemeines Wohnen
- 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss
- offene Bauweise, Einzelhäuser
- GRZ Grundflächenzahl

= Im Vergleich mit der Zahl, die den Flächenanteil eines Baugrundstücks angibt, der sich überbauen oder versiegeln lässt (GRZ) und einen relativen Wert hat, handelt es sich bei der Grundfläche um einen absoluten Wert. Die Ermittlung der korrekten Grundfläche ist Voraussetzung für die Bestimmung der zulässigen Grundfläche.

= Grundstücksgröße x Grundflächenzahl= zulässige Grundfläche

= 0,4

= 180,40 m<sup>2</sup>

Der Sinn der GRZ ist, eine übermäßige Bebauung zu verhindern - die Grundflächenzahl hat damit eine hohe ökologische Bedeutung.

Erschließung

Sämtliche Grundstücke innerhalb dieses Plangebiets ( B-Plan liegt uns vor uns kann gerne nachgereicht werden) liegen an einem fertig ausgebauten Straßenzug.

Versorgungsleitungen

(1) Entwässerung

Der Anschluss der Grundstücke innerhalb des Plangebiets an das Kanalnetz der Stadt ist erfolgt.

(2) Bewässerung und Elektrizität

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind an das städt. Wasserversorgungsnetz und an das Stromnetz der Badenwerk AG angeschlossen.

(3) Gasversorgung

Der Anschluss der Grundstücke innerhalb des Plangebiets an das Versorgungsnetz der Stadtwerke ist gegeben,

Objektnummer: 23018018 - 69226 Nußloch

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Nußloch liegt etwa 10 Kilometer südlich von Heidelberg an der Bergstraße. Die Gemeinde gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und erstreckt sich vertikal zwischen 105 bis 317 Metern Höhe. Sie hat Anteil an vier verschiedenen Naturräumen und bietet ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Die ca. 11000 Einwohner schätzen die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und ihren gemütlichen Ortskern. Schöne, gepflegte Grünanlagen schmücken den gesamten Ortsbereich. Nahverkehrsverbindungen an die umliegenden Gemeinden sind vorhanden. Zusätzlich hat Nußloch über den nahe gelegenen Bahnhof St. Ilgen Anschluss an die S-Bahn Linie Richtung Bruchsal und Heidelberg. Über die Bundesstraße 3 erreichen Sie die Autobahn A5 in wenigen Minuten. Nußloch liegt an der Bertha Benz Memorial Route, die an vielen Sehenswürdigkeiten vorbeiführt.

Objektnummer: 23018018 - 69226 Nußloch

## 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 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.

Objektnummer: 23018018 - 69226 Nußloch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch

---

Rohrbacher Straße 49 Heidelberg  
E-Mail: [heidelberg@von-poll.com](mailto:heidelberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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