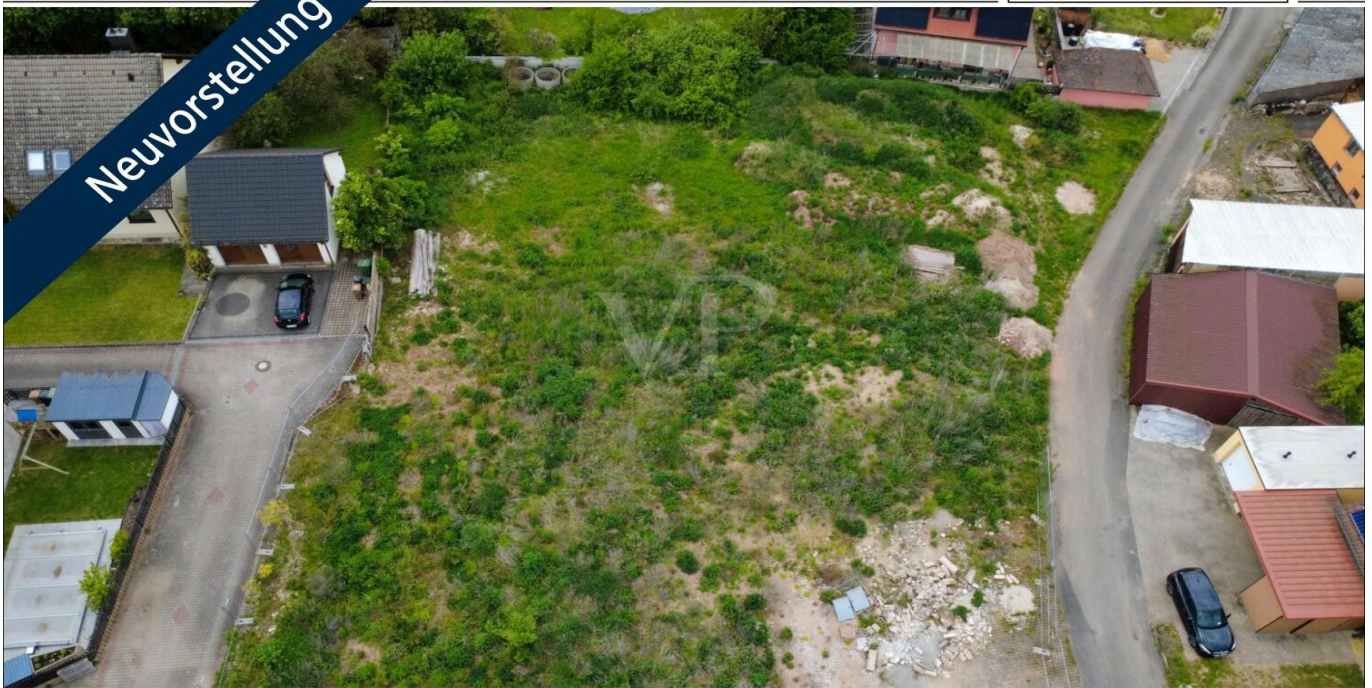


Roßtal-Buttendorf

# VON POLL | Neu geordnetes Wohnensemble mit Raum für Ihre Wohnidee

Objektnummer: 26369030

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 558 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf**

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

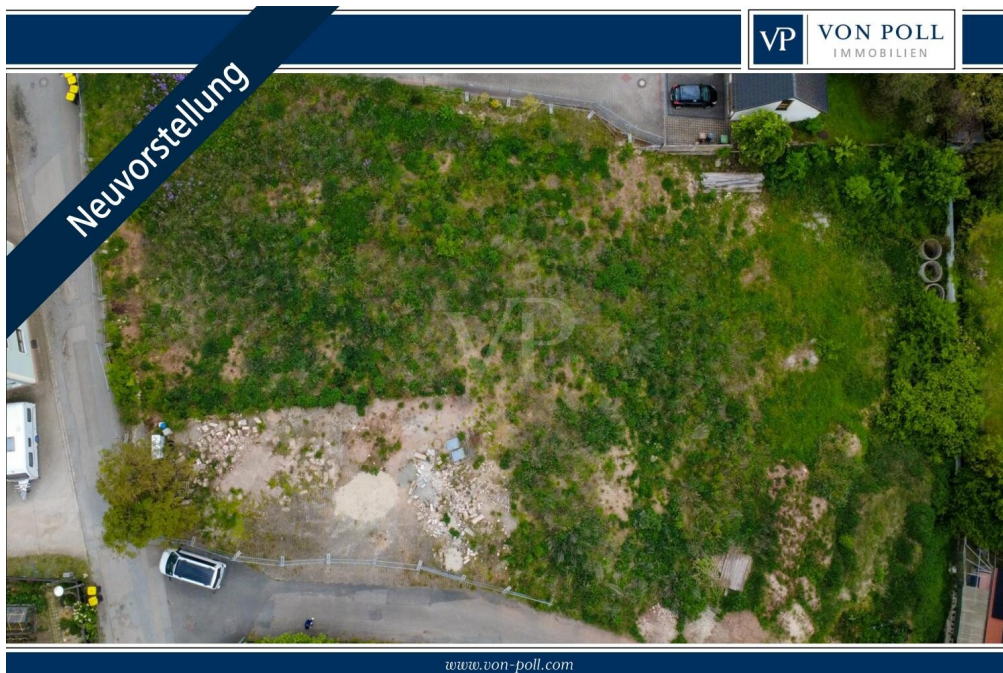
**Objektnummer: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26369030</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>279.000 EUR</b>
		<b>Objektart</b>	<b>Grundstück</b>
		<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

Objektnummer: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Sandra Maringer  
Geschäftsstellenleiterin

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: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf

## Die Immobilie



**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)



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf**

## Ein erster Eindruck

Aus einem großen, zusammenhängenden Grundstück entsteht ein neu geordnetes Wohnensemble mit insgesamt fünf eigenständigen Wohnbaugrundstücken. Drei dieser Grundstücke stehen zum Verkauf und bieten die Möglichkeit, ein neues Zuhause von Beginn an individuell und stimmig zu planen.

Die angebotenen Grundstücke verfügen über folgende Größen:

Flurnummer 977/44: ca. 558 m<sup>2</sup>

Flurnummer 977/45: ca. 582 m<sup>2</sup>

Flurnummer 977/46: ca. 699 m<sup>2</sup>

Der Verkauf erfolgt zu einem Quadratmeterpreis von 500 €. Die Erschließung für Wasser und Abwasser ist darin bereits enthalten und schafft eine gute Grundlage für die weitere Planung.

Die Bebauung kann nach § 34 BauGB beantragt werden. Eine Ausrichtung an der Nachbarbebauung wurde bereits vorbesprochen; für die Planung ist daher ein Satteldach verbindlich zu berücksichtigen. Dadurch ergibt sich eine klare bauliche Orientierung innerhalb des bestehenden Wohnumfelds.

Zusätzlich ist aufgrund der bestehenden Auslastung der Kanalisation eine Retentionszisterne zur Regenrückhaltung einzuplanen. Die erforderliche Größe richtet sich nach der versiegelten beziehungsweise befestigten Fläche, insbesondere Dachflächen, Zufahrten, Pflasterflächen und weiteren befestigten Bereichen. Je geringer die geplante Versiegelung ausfällt, desto kleiner kann die erforderliche Zisterne dimensioniert werden.

Dieses Thema sollte daher frühzeitig in die Planung einfließen, insbesondere bei der Flächenaufteilung, Zufahrtsgestaltung, Pflasterung und Gesamtversiegelung. So lassen sich Technik, Platzbedarf und Kosten von Anfang an sinnvoll berücksichtigen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, eines dieser klar strukturierten Wohnbaugrundstücke für Ihr zukünftiges Zuhause zu sichern. Gerne begleiten wir Sie bei den nächsten Schritten und unterstützen Sie auf Wunsch auch bei der Vermittlung eines passenden regionalen Bauträgers.

**Objektnummer: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf**

## **Alles zum Standort**

**Roßtal-Buttendorf überzeugt durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage in der beliebten Metropolregion Nürnberg–Fürth–Erlangen. Der Ortsteil bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit ländlichem Charakter, gewachsener Nachbarschaft und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.**

**Roßtal selbst verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken sowie verschiedenen Freizeit- und Sportangeboten. Auch der tägliche Bedarf lässt sich bequem in der näheren Umgebung decken. Die umliegende Natur, Spazierwege und Grünflächen bieten zudem einen hohen Erholungswert und machen den Standort besonders lebenswert.**

**Durch die vorhandenen Busverbindungen sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist eine gute Mobilität gewährleistet. Gleichzeitig profitiert man von der ruhigen Lage abseits des städtischen Trubels, ohne auf wichtige Einrichtungen des Alltags verzichten zu müssen.**

**Insgesamt verbindet Roßtal-Buttendorf naturnahes Wohnen, eine gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnqualität – ein attraktiver Standort für alle, die ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Zuhause suchen.**

**Objektnummer: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf**

## 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: 26369030 - 90574 Roßtal-Buttendorf**

## **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)**