Schillingsfürst

# Attraktives Baugrundstück mit viel Potenzial für Ihr Traumhaus

***Objektnummer: 26208914***

**KAUFPREIS: 67.920 EUR • GRUNDSTÜCK: 566 m²**

**Objektnummer: 26208914 - 91583 Schillingsfürst**


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

**Objektnummer: 26208914 - 91583 Schillingsfürst**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26208914 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 67.920 EUR |
| Objektart | Grundstück |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

**Objektnummer: 26208914 - 91583 Schillingsfürst**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26208914 - 91583 Schillingsfürst**

# Ein erster Eindruck

**Herzlich willkommen zu einem Angebot, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihren Wohntraum ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen. Das angebotene Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Stadt Schillingsfürst und verfügt über eine Grundstücksfläche von circa 566 m². Diese Fläche eröffnet Ihnen zahlreiche Optionen für eine individuelle Bebauung im Bereich Wohnen. Die Wärmeversorgung muss über das Nahwärmenetz erfolgen. Die einmaligen Anschlusskosten betragen ca. 17.000 € netto zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und sind vom Erwerber zu tragen.**

**In ruhiger Lage, mit direkter Nähe zu Wiesen und Wäldern, bietet das Grundstück eine ansprechende Umgebung, die sowohl Erholung im Grünen als auch ein angenehmes Wohnumfeld verspricht. Trotz der naturnahen Situation profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an die BAB 7 und BAB 6. So sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele schnell und bequem erreichbar. Ebenso zeichnet sich die Mikrolage durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus, sodass Sie alle Dinge des täglichen Lebens auf kurzen Wegen erreichen.**

**Zum Grundstück gehören wichtige Erschließungsmerkmale: Die Hausanschlüsse für Wasser und Kanal sind bereits bis zur Grundstücksgrenze verlegt und im Kaufpreis enthalten. Die moderne Kommunikation ist durch die Breitbandversorgung mit Glasfaseranschluss ebenfalls gesichert, was zeitgemäßes Arbeiten und Wohnen ermöglicht.**

**Eine Besonderheit dieses Angebots ist die Förderung durch die Stadt Schillingsfürst, die den Erwerb von Bauplätzen, Anwesen und Eigentumswohnungen unterstützt. Diese Förderung bietet Käufern attraktive Vorteile bei der Realisierung des eigenen Bauprojekts und macht den Standort besonders interessant.**

**Auf dem etwa 503 m² großen Grundstück können Sie Ihr neues Zuhause gestalten. Das bereitgestellte Exposébild zeigt eine moderne architektonische Entwurfsidee, die Ihnen einen ersten Eindruck möglicher Bebauung vermittelt. Die dargestellte Immobilie zeichnet sich durch klare Linien und großzügige Fensterflächen aus, die für lichtdurchflutete Räume sorgen können. Im Außenbereich ist ausreichend Platz für Spielflächen oder entspannende Terrassen vorgesehen. Damit ist das Grundstück nicht nur für Paare oder Familien, sondern ebenso für alle geeignet, die Wert auf naturnahes und dennoch urbanes Wohnen legen.**

**Die Lage im neu erschlossenen Wohngebiet, wie die Übersichtskarte zeigt, ist geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft und einer geschützten Straßenführung. Diese**

**Gegebenheiten bieten sowohl Geborgenheit als auch Ruhe in einem gewachsenen Wohnareal.**

**Kurze Wege zur örtlichen Versorgung, moderne Infrastruktur und die naturnahe Umgebung vereinen sich zu einem Angebot, das viel Potenzial für die eigene Wohnzukunft bereithält. Nutzen Sie diese Gelegenheit und realisieren Sie Ihren individuellen Wohnwunsch in Schillingsfürst.**

Objektnummer: 26208914 - 91583 Schillingsfürst

# Ausstattung und Details

**Nachfolgend zusammengefasst einige Highlights in der Aufzählung:**
**- 566 m² großes Grundstück**
**- Allgemeines Wohngebiet (WA)**
**- Hausanschlüsse für Wasser und Kanal bis zur Grundstücksgrenze im Kaufpreis enthalten**
**- Kommunikation Breitbandversorgung Glasfaser**
**- Ruhige Wohnlage mit direkter Nähe zu Wiesen und Wäldern**
**- Anbindung an die BAB 7 und BAB 6**
**- gute Infrastruktur und Dinge des täglichen Lebens schnell erreichbar**
**- Die Stadt Schillingsfürst fördert den Erwerb von Bauplätzen, Anwesen und Eigentumswohnungen**
**Der beigefügte Lageplan informiert Sie über den aktuellen Vermarktungsstand des Baugebiets. Grün gekennzeichnete Grundstücke sind aktuell noch verfügbar. Die rot markierten Grundstücke wurden bereits verkauft und stehen nicht mehr zur Verfügung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26208914 - 91583 Schillingsfürst**

# Alles zum Standort

**Schillingsfürst vereint die Vorzüge eines naturnahen Wohnstandorts mit einer leistungsfähigen Infrastruktur und entwickelt sich zunehmend zu einem attraktiven Wohn- und Investitionsstandort im Herzen Mittelfrankens. Die Stadt mit rund 2.800 Einwohnern liegt eingebettet in den Naturpark Frankenhöhe und bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von Ruhe, Sicherheit und einem gewachsenen Ortsbild.**

**Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit der erweiterten Buslinie 807 verfügt Schillingsfürst über regelmäßige Direktverbindungen nach Rothenburg ob der Tauber und Dombühl mit optimalen Anschlüssen an das regionale und überregionale Bahnnetz. Über Dombühl bestehen direkte Verbindungen nach Ansbach, Nürnberg und Crailsheim. Dadurch sind bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsstandorte der Region bequem und zuverlässig erreichbar. Die neue Taktung stärkt die Attraktivität des Standorts insbesondere für Berufspendler, Schüler und Senioren.**

**Auch der Individualverkehr profitiert von der verkehrsgünstigen Lage. Die Autobahnen A6 und A7 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Metropolregion Nürnberg sowie in die Wirtschaftsräume Würzburg, Heilbronn, Stuttgart und Ulm. Damit verbindet Schillingsfürst die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit einer hervorragenden regionalen Erreichbarkeit.**

**Die Nahversorgung ist für eine Stadt dieser Größe außergewöhnlich gut aufgestellt. Vor Ort befinden sich Lebensmittelhändler, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die medizinische Versorgung wird durch zwei Hausärzte, zwei Zahnärzte sowie eine Apotheke sichergestellt. Kurze Wege und eine zuverlässige Versorgung machen den Standort sowohl für Familien als auch für Senioren besonders attraktiv.**

**Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie der Edith-Stein-Realschule direkt im Ort. Die kurzen Wege zu den Bildungseinrichtungen schaffen ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Wohnumfeld und tragen nachhaltig zur Attraktivität des Wohnstandorts bei.**

**Darüber hinaus bietet Schillingsfürst vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das überregional bekannte Barockschloss Schillingsfürst mit seinem weitläufigen Schlosspark, der Klostergarten, zahlreiche Wander- und Radwege sowie Sport- und Freizeitanlagen prägen das Ortsbild. Die Lage im Naturpark Frankenhöhe verbindet naturnahes Wohnen mit einem hohen Freizeitwert und schafft ein Umfeld, das von Bewohnern aller**

**Altersgruppen geschätzt wird.**

**Für Kapitalanleger zeichnet sich Schillingsfürst durch ein solides und nachhaltiges Marktumfeld aus. Attraktive Immobilienpreise, eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, die sehr gute Infrastruktur sowie die kontinuierliche Verbesserung der Verkehrsanbindung sprechen für langfristige Werthaltigkeit. Besonders hervorzuheben ist die direkte Erreichbarkeit von Rothenburg ob der Tauber, Ansbach, Crailsheim, Feuchtwangen und Dinkelsbühl über den öffentlichen Nahverkehr mit komfortablen Anschlüssen an das Bahnnetz.**

**Schillingsfürst steht damit für bezahlbares Wohnen, hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur und eine zukunftsorientierte Verkehrsanbindung – ein Standort, der sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger nachhaltig überzeugt.**

**Objektnummer: 26208914 - 91583 Schillingsfürst**

# 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.**

**Objektnummer: 26208914 - 91583 Schillingsfürst**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

**Neustadt 31, 91522 Ansbach**
**Tel.: +49 981 - 97 22 432 0**
**E-Mail: ansbach@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**