

Nürnberg

## **\*\*Im Herzen von Nürnberg\*\* Grundstück für vielseitige Lebens- und Arbeitsideen**

*Property ID: 25315021*



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

**PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LAND AREA: 673 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25315021 - 53520 Nürnberg

- At a glance
- The property
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25315021 - 53520 Nürnberg

## At a glance

|             |          |                |   |
|-------------|----------|----------------|---|
| Property ID | 25315021 | Purchase Price | 185.000 EUR   |
|             |          | Commission     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Property ID: 25315021 - 53520 Nürburg

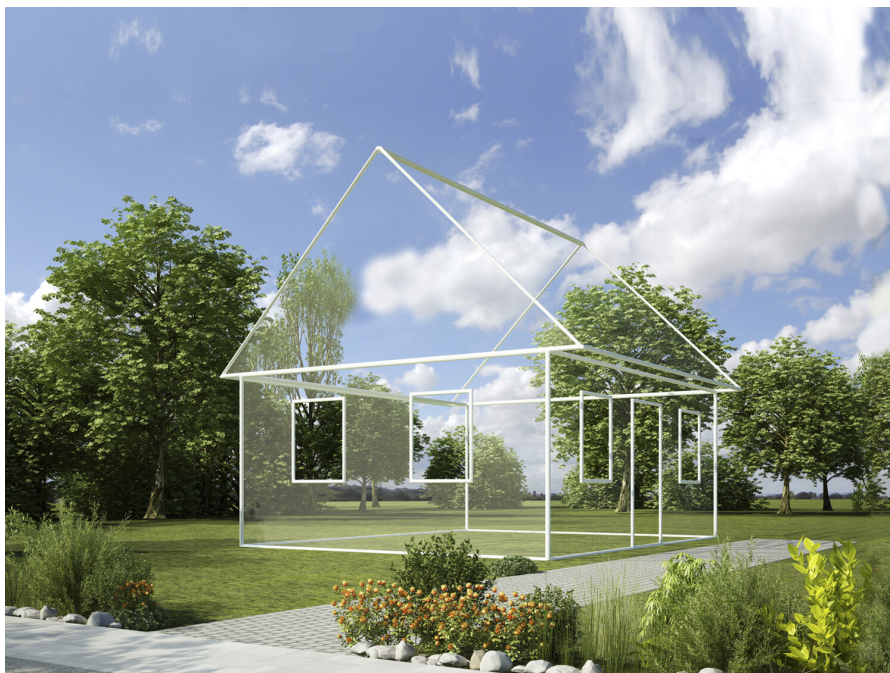
## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

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



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

Property ID: 25315021 - 53520 Nürnberg

## A first impression

"Im Herzen von Nürnberg" Grundstück für vielseitige Lebens- und Arbeitsideen

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 673 m<sup>2</sup>. Das Objekt präsentiert sich in gemischter Nutzung und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Vorhaben. Die Kombination aus Größe und Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Grundstück besonders interessant für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Lage des Grundstücks ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es für gewerbliche oder private Zwecke. Durch die gemischte Widmung sind verschiedene Bebauungsoptionen zulässig, was eine attraktive Grundlage für zukünftige Projekte darstellt. Die Flächenaufteilung bietet ausreichend Raum zur Umsetzung Ihrer Vorstellungen.

Die Gesamtfläche von ca. 673 m<sup>2</sup> erlaubt eine großzügige Planung und Gestaltung. Die Dimensionierung eignet sich ebenso für Wohnprojekte mit zusätzlichen Einheiten wie zum Beispiel Büros, Apartments und/oder kleine Handelsflächen – ganz entsprechend den lokalen Vorgaben und eigenen Vorstellungen. Die verkehrsgünstige Anbindung und die situativen Gegebenheiten vor Ort erleichtern eine praktische Umsetzung verschiedener Nutzungsmodelle.

Auf dem Grundstück besteht aktuell Potenzial zur weiteren Gestaltung, sodass Käufer ihre Ideen vollständig einbringen können. Ob als Standort für die Errichtung eines kombinierten Wohn- und Geschäftshauses, eine gewerbliche Nutzung oder zur Realisierung privater Bauwünsche – die gemischte Widmung eröffnet einen breiten Spielraum. Hier haben Sie die Möglichkeit, nach eigenen Bedingungen und Vorstellungen ein passendes Nutzungskonzept zu erarbeiten und mit Leben zu füllen.



Property ID: 25315021 - 53520 Nürnberg

## All about the location

Nürnberg besticht durch seine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und internationaler Motorsport-Dynamik, die eine exklusive Nische im Immobilienmarkt schafft. Die Gemeinde mit ihrer überschaubaren Einwohnerzahl zeichnet sich durch eine herausragende Sicherheitslage und eine stabile Nachfrage im Bereich hochwertiger Zweitwohnungen und Ferienimmobilien aus. Die Nähe zum weltbekannten Nürnburgring verleiht dem Standort eine unvergleichliche Attraktivität für anspruchsvolle Investoren, die Wert auf ein spezialisiertes Umfeld mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial legen. Trotz der begrenzten lokalen Infrastruktur profitiert Nürnberg von einer soliden Anbindung an umliegende Gemeinden und eine gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur, die den Zugang zu wichtigen Versorgungs- und Freizeitangeboten gewährleistet.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an hochwertigen Freizeit- und Gastronomieangeboten, die das Lebensgefühl der Region prägen. Kulinarisch verwöhnt etwa das renommierte Restaurant „Zur Nürnberg“ mit nur einer Minute Fußweg, während weitere exklusive Lokale wie die „Pistenklause“ und das „Gasthaus Lindenhof“ in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für entspannte Stunden nach einem erfolgreichen Investmenttag laden stilvolle Bars wie das „Kesselchen“ oder die „Nürnburgring eSports Lounge“ zum Verweilen ein. Die Nähe zu erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter der „Nürnburgring Paddock Shop“ in etwa 18 Minuten zu Fuß, sichert eine komfortable Versorgung vor Ort.

Für Investoren ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein weiterer Pluspunkt: In rund 17 Minuten erreicht man die Bushaltestelle „Quiddelbach Kirche“, von der aus eine direkte Verbindung in die umliegenden Gemeinden besteht. Die Nähe zu Autobahnanschlüssen ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Region mit dem Auto, was die Attraktivität für Feriengäste und Motorsportbegeisterte zusätzlich erhöht. Das vielfältige Freizeitangebot mit Sportmöglichkeiten wie der „ring°kartbahn“ und dem „ring°Kino“ in fußläufiger Entfernung unterstreicht die hohe Lebensqualität und das Potenzial für eine nachhaltige Wertentwicklung.

Insgesamt präsentiert sich Nürnberg als ein exklusiver Standort für Investoren, die auf der Suche nach stabilen, eventgetriebenen Immobilien mit hohem Prestige und einem klaren Fokus auf Motorsport und Tourismus sind. Die Kombination aus sicherer Lage, spezialisierten Marktsegmenten und einer attraktiven Infrastruktur macht diese Region zu einer zukunftsicheren Investitionsadresse mit hervorragenden Renditechancen

Property ID: 25315021 - 53520 Nürnberg

## Other information

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25315021 - 53520 Nürnberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Fischer-Eick

---

Poststraße 23, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: +49 2641 - 90 51 62 0

E-Mail: [bad.neuenahr@von-poll.com](mailto:bad.neuenahr@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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