



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON Exklusiv: Weitläufiges Grundstück mit Altbestand! Ob als Anlage oder für Projektierer!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_928	Datum:	03.10.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Grundstück (Wohnen)	Ort:	91126 Rednitzhembach
Grundstücksfläche:	710,00 m ²	Bebaubar nach:	B-Plan

Preise:

Preis:	365.000,00 €	Provision:	4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Jahrgang:	nicht_noetig
------------------	--------------

Ansprechpartner:

Name:	Annemarie Matura	Straße:	D.-Martin-Luther-Str. 2
Ort:	93047 Regensburg	Telefon:	017664976671
E-Mail:	annemarie.matura@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

*** Weitere Informationen nur bei uns! ***

Intelligent in die Zukunft investieren!

Zum Verkauf steht ein großes und schönes Grundstück mit vermietetem Bestandsgebäude (Abriss) welches ruhig und dennoch zentral gelegen ist. Das Grundstück ist erschlossen, hell und bietet eine gute Größe.

Folgende bauliche Auslastung wurde beim zuständigen Bauamt erfragt und schriftlich wie folgt erteilt:

Grundsätzlich ist für dieses Flurstück der Bebauungsplan Nr. 2 Rednitzhembach gültig. Diesen finden Sie auch direkt bei uns.

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet, was die Bebauung mit Gewerbebetrieben ausschließt. Hier wären für das Gebäude 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, welches ein Satteldach mit einer Neigung von 28 – 40° haben muss, zulässig. Der Kniestock darf maximal 50 cm hoch sein.

Die bebaubare Fläche ergibt sich aus der so genannten Grundflächenzahl. Diese ist nach der BauNVo von 1968 im allgemeinen Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen 0,4. Somit könnten bei einer Grundstücksfläche von 710 m² 284 m² überbaut werden.

Als Zweites wäre die Geschossflächenzahl ausschlaggebend. Bei den gegebenen Voraussetzungen beläuft sich diese nach BauNVo auf 0,8. Somit können maximal 568 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden. Ein Planer kennt diesbezüglich die Vorgaben und weiß was mit solchen Zahlen möglich ist.

Neu geplante Objekte müssen sich zudem in das gegebene Ortsbild einfügen. Eine Planung mit Flachdach z. B. wird seitens der Gemeinde bzw. dem LRA Roth abgelehnt, wenn rund herum Satteldachbebauung vorhanden ist.

Ob sich eine Revitalisierung lohnt, muss eine Ermittlung der nötigen Kosten entscheiden und auch die Mietersituation bedacht werden. Hier lohnt sich eher ein Neubau, bei dem man sich ganz nach seinen Wünschen entfalten kann.

Lage:

Das Grundstück mit Altbestand liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die sich durch eine Mischung aus Altbauten und vielen modernen Neubauten auszeichnet. Diese beliebte Wohnlage bietet eine ideale Umgebung für Familien, die eine ruhige aber dennoch zentrale Lage suchen. Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, wo bereits zahlreiche Neubauten entstanden sind, was den Standort besonders attraktiv für den Neubau macht.

Die Nachbarschaft ist geprägt von grünen Gärten, gepflegten Häusern und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten in einer freundlichen Gemeinschaft. Die Umgebung ist verkehrsberuhigt, was insbesondere für Familien mit Kindern von Vorteil ist. Zudem bieten die zahlreichen Neubauten in der Umgebung ein dynamisches Umfeld, das sich kontinuierlich weiterentwickelt und dadurch langfristig attraktiv bleibt.

Die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks bieten viel Spielraum für individuelle Bauprojekte, und die familienfreundliche Umgebung, kombiniert mit der Nähe zur Natur und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, macht diesen Standort besonders reizvoll für den Bau eines neuen Eigenheims. befindet sich in der Gemeinde Rednitzhembach, die im mittelfränkischen Landkreis Roth, Bayern, liegt. Rednitzhembach ist eine attraktive Wohngegend, die sowohl durch ihre idyllische Lage in der Nähe der Natur als auch durch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte besticht.

Der Ort liegt etwa 20 Kilometer südlich von Nürnberg und 5 Kilometer nördlich der Kreisstadt Roth. Durch die Nähe zur B2 und zur Autobahn A6 ist die Region hervorragend angebunden. Mit dem Auto erreicht man Nürnberg in ca. 20–25 Minuten, während Roth in ca. 10 Minuten erreichbar ist. Zudem verfügt Rednitzhembach über einen Bahnhof, der in

wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Von dort aus fahren regelmäßig Züge Richtung Nürnberg und Roth, was die Lage ideal für Pendler macht.

In der näheren Umgebung gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich Supermärkte wie REWE, Aldi Süd, Kaufland sowie Apotheken, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Für größere Einkäufe oder Shoppingmöglichkeiten kann man bequem nach Roth oder in das nahegelegene Einkaufszentrum in Schwabach fahren, welches nur etwa 10–15 Minuten mit dem Auto entfernt liegt.

Rednitzhembach ist von viel Grün umgeben, was die Lage besonders für Naturliebhaber attraktiv macht. Die Rednitzauen bieten schöne Spazier- und Radwege, und auch der nahegelegene Rothsee ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wassersportler und Familien. Zahlreiche Sportvereine, Wanderwege und Grünflächen in der Umgebung bieten Erholung und Freizeitmöglichkeiten.

Das Grundstück besticht nicht nur durch seine attraktive Lage, sondern auch durch die Nähe zum idyllischen Main-Donau-Kanal, der sich ideal für Radtouren, Joggingrunden oder entspannte Spaziergänge anbietet. Wie auf der Lagenkarte ersichtlich, befindet sich das Grundstück nur wenige Minuten davon entfernt und bietet somit einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Zusätzlich haben wir ein ausführliches Lageexposé speziell für dieses Grundstück erstellt, das Ihnen weitere interessante Details zur Umgebung liefert. Bei Interesse senden wir Ihnen dieses gerne zu – exklusiv nur bei uns erhältlich!

Für Familien bietet Rednitzhembach gute Bildungsmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich eine Grundschule und mehrere Kindergärten. Weiterführende Schulen sind gut erreichbar, entweder in Roth oder Schwabach. Zudem gibt es eine Musikschule sowie diverse Jugend- und Sportvereine.

Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Allgemeinärzte, Fachärzte und Apotheken in Rednitzhembach gewährleistet. Das Krankenhaus in Roth ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine umfassende Versorgung.

Ausstattung:

- GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND ZU VERKAUFEN
- VERMIETETES BESTANDSGEBÄUDE MIT 3 GARAGEN, SCHEUNE UND CO.
- RUHIG UND ZENTRAL GELEGEN
- GRUNDSTÜCK ERSCHLOSSEN, 710 QM
- BAULICHE AUSLASTUNG VOM BAUAMT LIEGT VOR
- DOPPELHAUS/MEHRFAMILIENHAUS MÖGLICH
- BEBAUUNGSPLAN NR 2 REDNITZHEMBACH GÜLTIG

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET, GEWERBEBETRIEBE AUSGESCHLOSSEN
- 2 VOLLGESCHOSSE MAXIMAL
- SATTELDACH NEIGUNG 28–40°
- KNIESTOCK MAXIMAL 50 CM
- GRUNDFLÄCHENZAHL 0 4
- 284 QM BEBAUBARE FLÄCHE
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0 8
- MAXIMAL 568 QM BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE
- PLÄNE MÜSSEN SICH IN ORTSBILD EINFÜGEN
- FLACHDACH ABGELEHNT BEI SATTELDACHUMGEBUNG
- ÄLTERES EINFAMILIENHAUS AUS DEN 30ERN AUFGESTOCKT IN DEN 60ERN
- 5 ZIMMER
- KÜCHE SPEIS WOHN- UND ESSZIMMER BAD IM ERDGESCHOSS
- WOHNZIMMER BAD KÜCHE SPEIS BALKON IM OBERGESCHOSS
- ZWEI ZIMMER IM DACHBODEN
- REVITALISIERUNG/KERNSANIERUNG KOSTENABHÄNGIG
- MÖGLICHER NEUBAU EMPFOHLEN

Sonstiges:

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

Annemarie Matura - 0176 64976671

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: www.kensington-regensburg.com

Bilder

Willkommen in Rednitzhembach!



Bebaut mit 3 Garagen, Scheuen und Co.



Vogelperspektive



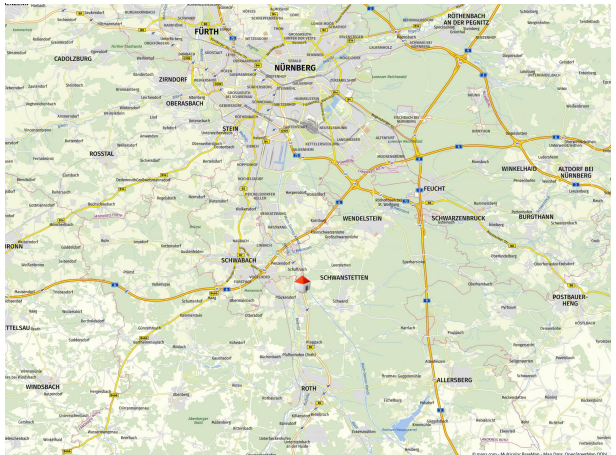
IMG-20240918-WA0016



Ob neue DHH, RMH, MFH!



Makrolage Rednitzhembach



In einer tollen Landschaft!



Jetzt Tippgeber werden!



KENSINGTON
Finest Properties International