

Exposé

Wohnen in Aurau

Traumgrundstück für ein bis zwei Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhaus, Gartenland und Wald



Objekt-Nr. OM-315447

Wohnen

Verkauf: **299.539 €**

Ansprechpartner:
Manuela Studtrucker

Bühlgasse 4
91186 Aurau
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche 3.620,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zu diesem wunderschönen, erstklassig gelegenen, flachen und großen Wohnbaugrundstück mit zusätzlichen Gartenland und Wald.

Hier haben Sie die einzigartige Gelegenheit, Ihr zukünftiges Traumhaus mit Terrassenlage in der begehrten West- oder Ost-Ausrichtung zu realisieren. Die Lage ist äußerst vorteilhaft, da es sich in einer ruhigen und erstklassigen Umgebung direkt am Waldrand befindet.

Das Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten und ist gemäß dem Bebauungsplan für den Bau eines Einfamilienhauses, den Bau von zwei Einfamilienhäuser oder eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Es besteht die Option, bis zu 2 Wohneinheiten zu realisieren, was sowohl für Investoren als auch für zukünftige Eigentümer eine sehr attraktive Option darstellt.

Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 3.620 m² und bietet die Möglichkeit einer späteren Teilung in zwei dahinterliegenden Baugrundstücken, Gartenland und Wald.

Das, die Baugrundstücke haben eine Größe von ca. 1.067 m². Angrenzend sind ca. 1.435 m² Gartenland und weitere ca. 1.118 m² Wald vorhanden.

Die Bebauung des Grundstücks erfolgt in Anlehnung an die Nachbarschaftsbauung. In der Anlage ist eine Bauvoranfrage für die mögliche Bebauung von zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen beigefügt.

Zögern Sie nicht und nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit! Kontaktieren Sie mich noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine persönliche Besichtigung zu vereinbaren. Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum auf diesem attraktiven Wohnbaugrundstück(en) mit Gartenland und Wald das sowohl als Kapitalanlage als auch als Wohneigentum bestens geeignet ist.

Das Grundstück wird von Privat verkauft. Makleranfragen werden nicht beantwortet.

Lage

Lagebeschreibung: Das angebotene Grundstück befindet sich in einem Siedlungsgebiet. Die Kanalanschlüsse zur Straße müssen noch gelegt werden, welches auf Kosten des Käufers in Auftrag gegeben werden muss.

Das angegebene Grundstück zeichnet sich durch seine gute und ruhige Lage direkt am Waldrand von Büchenbach / Aurau aus. Die Terrasse mit West Lage lässt Sie an ruhigen Abenden entspannen. Ein Waldweg, der in der Nähe beginnt, lädt in Ihrer Freizeit zu Spaziergängen ein.

Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Schulen finden Sie in Büchenbach und Roth. Durch die Nähe zur City erreichen Sie Nürnberg mit der S-Bahn und Auto in ca. 30 min.

Entfernungen: Kindergarten ca. 4.0 km, Grundschule und Realschule ca. 3.0 km,

Einkaufsmöglichkeiten ca. 4.0 km, Gymnasium ca. 5.4 km, Fernbahnhof ca. 4.4 km, Autobahn ca.7.0 km, Gaststätten ca. 2.4 km.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schwabach

Theodor-Heuss-Straße 61
91126 Schwabach

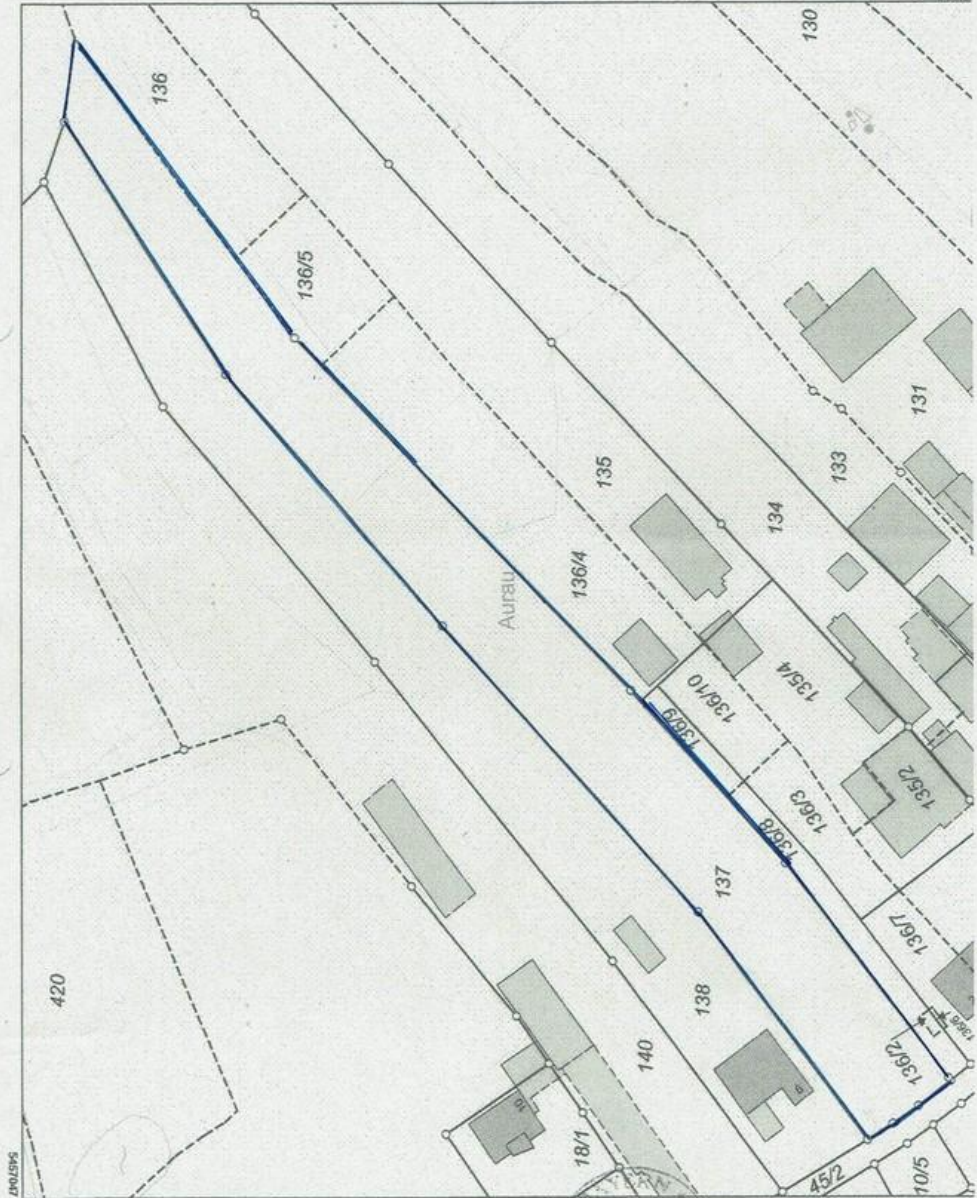
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauV
Erstellt am 21.09.2021

Flurstück: 137
Gemarkung: Aurau

Gemeinde: Büchenbach
Landkreis: Roth
Bezirk: Mittelfranken

32 64



32 647073

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: 137/0-M0

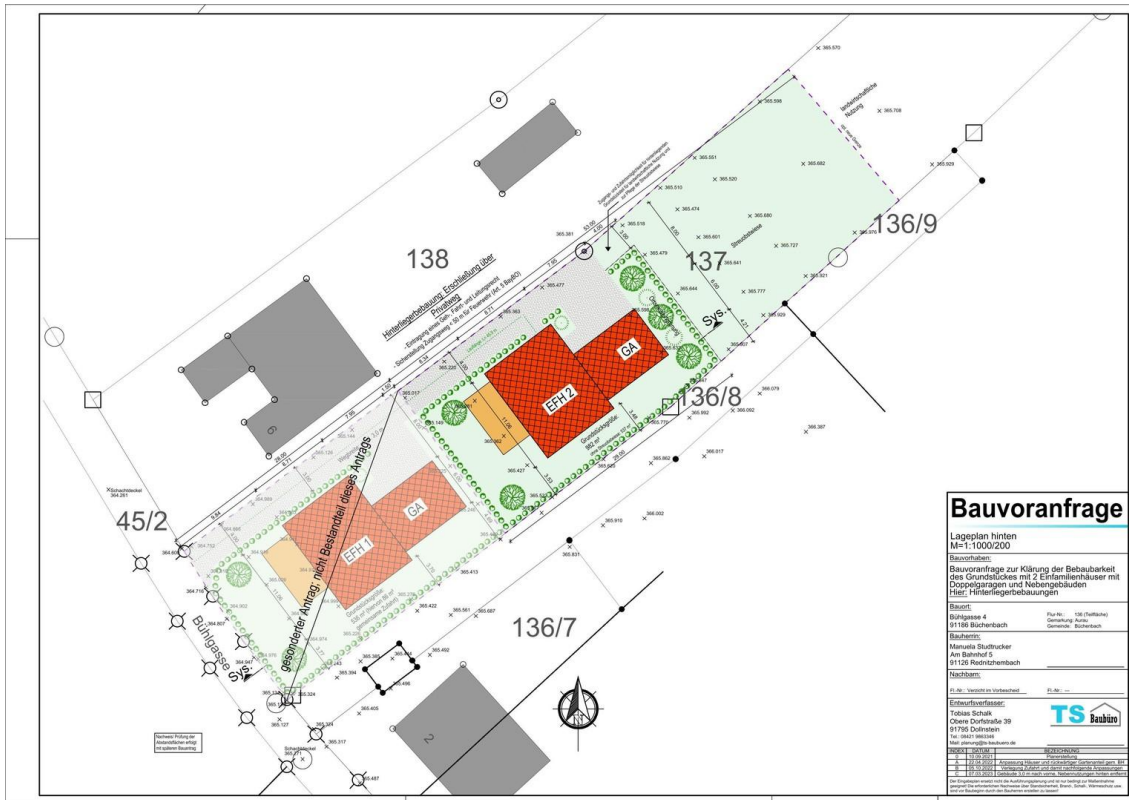


Gemeinde Büchenbach
Büchenbach, den 21.09.2

Mückenhaupt

© Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach

Exposé - Grundrisse



Bauvoranfrage

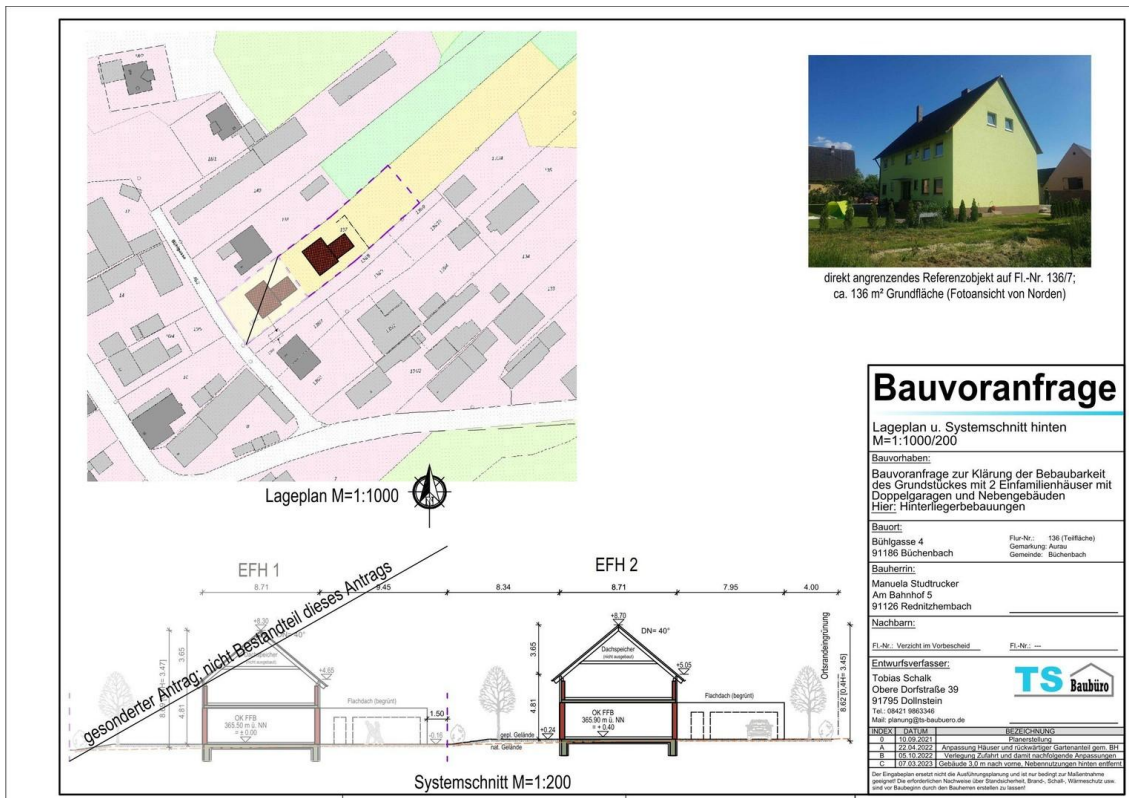
Lageplan hinten
M=1:1000/200

Bauvorhaben:
Bauvoranfrage zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstückes mit 2 Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und Nebengebäuden **Hier:** Hinterliegerbebauungen

Bauort: Bühlgrasse 4, 91186 Büchenbach
Bauherrin: Manuela Studtucker, Am Bahnhof 5, 91126 Rednitzhembach
Nachbarn: ...

Entwurfsverfasser:
Tobias Schalk, Obere Dorfstraße 39, 91785 Dornheim
Tel: 08421 9863346
Mail: planung@ts-bauburo.de

TS Baubüro



direkt angrenzendes Referenzobjekt auf Fl.-Nr. 136/7; ca. 136 m² Grundfläche (Fotoansicht von Norden)

Bauvoranfrage

Lageplan u. Systemschnitt hinten
M=1:1000/200

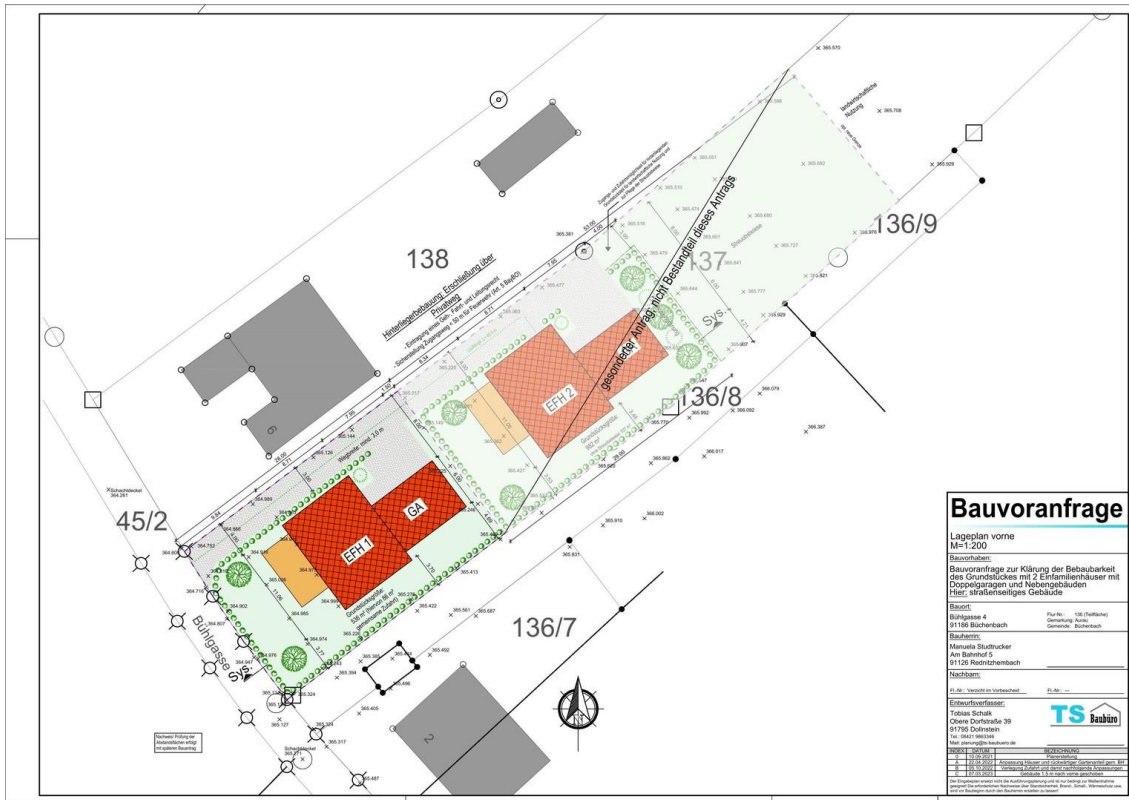
Bauvorhaben:
Bauvoranfrage zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstückes mit 2 Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und Nebengebäuden **Hier:** Hinterliegerbebauungen

Bauort: Bühlgrasse 4, 91186 Büchenbach
Bauherrin: Manuela Studtucker, Am Bahnhof 5, 91126 Rednitzhembach
Nachbarn: ...

Entwurfsverfasser:
Tobias Schalk, Obere Dorfstraße 39, 91785 Dornheim
Tel: 08421 9863346
Mail: planung@ts-bauburo.de

TS Baubüro

Exposé - Grundrisse



Bauvoranfrage

Lageplan vorne
M=1:200

Bauvorhaben:
Bauvoranfrage zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstückes mit 2 Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und Nebengebäuden
Hier: straßenseitiges Gebäude

Bauort: Bühlgrasse 4, Flur-Nr.: 136 (Teilfläche), 91186 Büchenbach, Gemarkung: Austra, Gemeinde: Büchenbach

Bauherrin: Manuela Studtucker, Am Bahnhof 5, 91126 Rednitzhembach

Nachbarn:

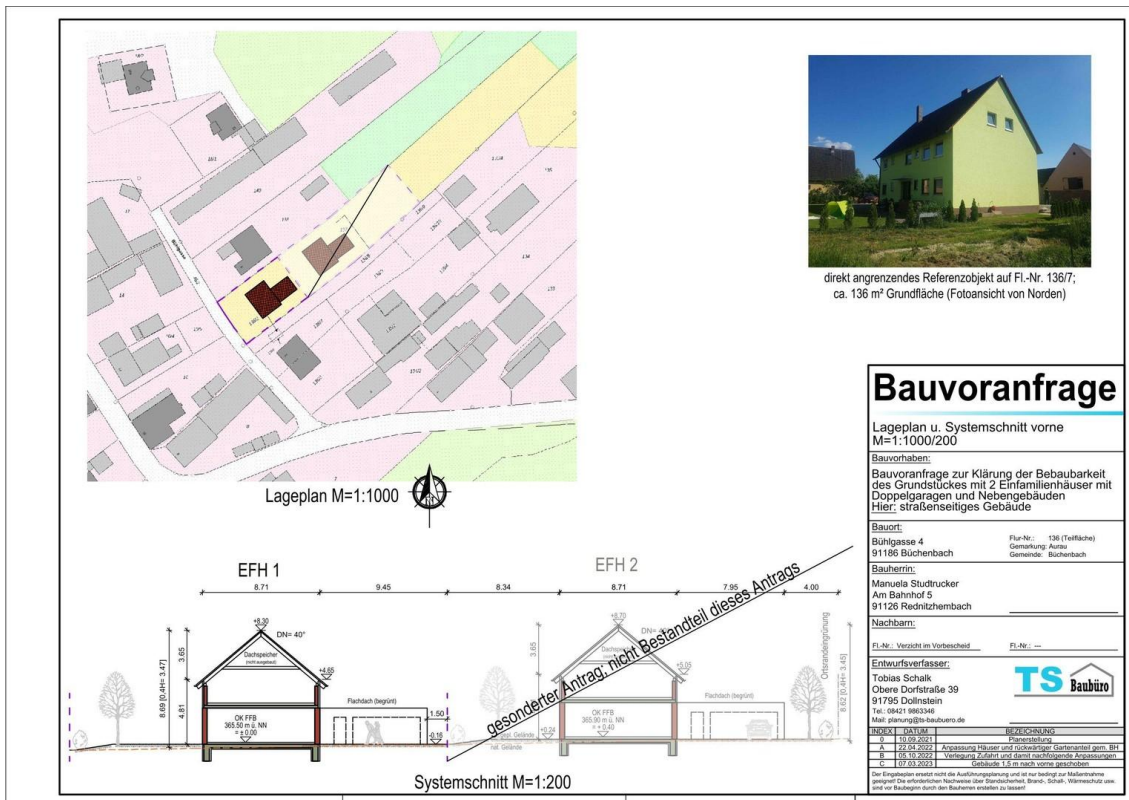
Fl.-Nr.: Verzicht im Vorbescheid, Fl.-Nr.: ...

Entwurfsverfasser: Tobias Schalk, Obere Dorfstraße 39, 91785 Dolmetzen, Tel.: 08421 9863346, Mail: planung@ts-bauburo.de

TS Baubüro

PROJEKTSTADIUM	BEZÜGLICH	
0	15.09.2021	Planstellung
A	12.09.2022	Anpassung Häuser und rückseitiger Gartenanteil gem. BH
B	06.03.2022	Verbindung Zufahrt und damit nachfolgende Anpassungen
C	07.03.2022	Gebäude 1,5 m nach vorne verschieben

Der Eingabebogen ersetzt nicht die Ausführungsplanung und ist nur bedingt zur Maßnahmeplanung (z.B. Materialwahl, Nachweise über Statik, Brandschutz, etc.) sowie Wärme- und Schallschutz zum Zweck der Baugenehmigung (auch dem Bauherrn) erstellen zu lassen!



direkt angrenzendes Referenzobjekt auf Fl.-Nr. 136/7; ca. 136 m² Grundfläche (Fotoansicht von Norden)

Bauvoranfrage

Lageplan u. Systemschnitt vorne
M=1:1000/200

Bauvorhaben:
Bauvoranfrage zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstückes mit 2 Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und Nebengebäuden
Hier: straßenseitiges Gebäude

Bauort: Bühlgrasse 4, Flur-Nr.: 136 (Teilfläche), 91186 Büchenbach, Gemarkung: Austra, Gemeinde: Büchenbach

Bauherrin: Manuela Studtucker, Am Bahnhof 5, 91126 Rednitzhembach

Nachbarn:

Fl.-Nr.: Verzicht im Vorbescheid, Fl.-Nr.: ...

Entwurfsverfasser: Tobias Schalk, Obere Dorfstraße 39, 91785 Dolmetzen, Tel.: 08421 9863346, Mail: planung@ts-bauburo.de

TS Baubüro

PROJEKTSTADIUM	BEZÜGLICH	
0	15.09.2021	Planstellung
A	12.09.2022	Anpassung Häuser und rückseitiger Gartenanteil gem. BH
B	06.03.2022	Verbindung Zufahrt und damit nachfolgende Anpassungen
C	07.03.2022	Gebäude 1,5 m nach vorne verschieben

Der Eingabebogen ersetzt nicht die Ausführungsplanung und ist nur bedingt zur Maßnahmeplanung (z.B. Materialwahl, Nachweise über Statik, Brandschutz, etc.) sowie Wärme- und Schallschutz zum Zweck der Baugenehmigung (auch dem Bauherrn) erstellen zu lassen!