

Exposé

Wohnen in Marloffstein, Ortsteil Rathsborg

**Großzügiges Grundstück in exklusiver Lage in Rathsborg
bei Erlangen**



Objekt-Nr. OM-418118

Wohnen

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:
Eigentümergeinschaft Conraths

Schloßweg 27
91080 Marloffstein, Ortsteil Rathsborg
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	1.315,00 m ²
-------------------	-------------------------

Übernahme	Nach Vereinbarung
-----------	-------------------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr seltene Gelegenheit!

Wo gibt es in Stadtnähe noch ein so großes Grundstück mit einer Fläche von 1.315 m²?

Eine weitere Exklusivität:

Das Grundstück kann sehr flexibel genutzt werden. Bebaubar mit einem großem Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhaus und großem Gartenanteil oder zusätzlich mit einem zweiten Haus (z. B. 10 x 10 m) zuzüglich Terrasse und Doppelcarport anstelle des Gartens im südlichen Abschnitt.

Das angebotene Grundstück besteht aus zwei Flurnummern (Fl.-№ 106/1 und 106/5), zu ersterer Flurnummer ist die Erschließung vorhanden.

Der Verkaufspreis liegt noch deutlich unter dem letzten Bodenrichtwert in Höhe von 780 € / Quadratmeter, den der öffentliche Gutachterausschuss des Landkreises Erlangen-Höchstadt (Stichtag 01.01.2024) für Rathsberg festgelegt hat.

Ein weiterer Vorteil: Verkauf von Privat, es wird keine Maklergebühr fällig.

Lage

Das Grundstück in einem der exklusivsten Gebiete, etwa 100 Höhenmeter oberhalb, von Erlangen. Auf dem Grundstück steht ein sanierungsbedürftiges Haus aus dem Jahr 1962, das nicht in die Preisbewertung einfließt. Eine Beteiligung an den Abrisskosten ist verhandelbar.

Der gültige Bebauungsplan mit der Bezeichnung № R2 „Rathsberg Süd“ vom 31.05.1983 regelt die Bebauung des Grundstücks. Für die dort festgesetzte Baugrenze liegt eine rechtsverbindliche Befreiung vor (der Bescheid kann bei Bedarf eingesehen werden).

Laut dem gültigen Bebauungsplan ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgeschrieben; in der näheren Umgebung stehen bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Dachwohnungen, welche rechtlich keine Vollgeschosse sind. Mögliche weitere Bebauungsmöglichkeiten sind mit einem konkreten Bauantrag zu klären.

Der Ort Rathsberg zeichnet sich durch seriöse, solvente und ruhige Nachbarschaft aus.

Extrem ruhig und dennoch in unmittelbarer Nähe (inkl. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) zum urbanen Großstadtleben der Metropolregion Erlangen-Nürnberg-Fürth, mit Universitäten, Kliniken/Arztpraxen und global agierenden Arbeitgebern (u. a. Siemens, Adidas, Puma, Schaeffler, Datev, Bosch, Novartis) sowie zahlreichen Freizeit- und Kultureinrichtungen.

Direkt vor der Haustür befinden sich die Wander-, Sport- und Mountainbike Paradiese „Eichenwald“, „Bischofs-Mailwald“, das „Naturschutzgebiet am Rathsberg“ den „Marloffsteiner Höhenzug“ mit Blick auf den Hetzles, die Fränkische Schweiz bis hin zu Nürnberg. Im Ort befindet sich der Voltigier- und Pferdesportverein „Schloß Rathsberg-Erlangen e. V.“.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Nordseite



Südseite unbebaut

Exposé - Galerie



Südseite ungebaut



Südseite ungebaut

Exposé - Galerie



Südseite unbebaut



Südseite unbebaut

Exposé - Galerie



Westseite



Blick ins Regnitztal

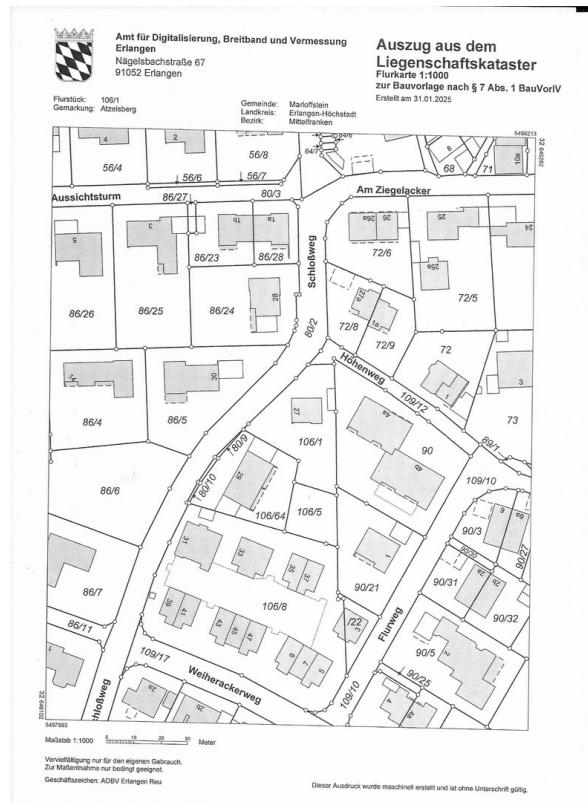
Exposé - Galerie



Blick auf Rathsburg



Info Tafel zu Rathsburg

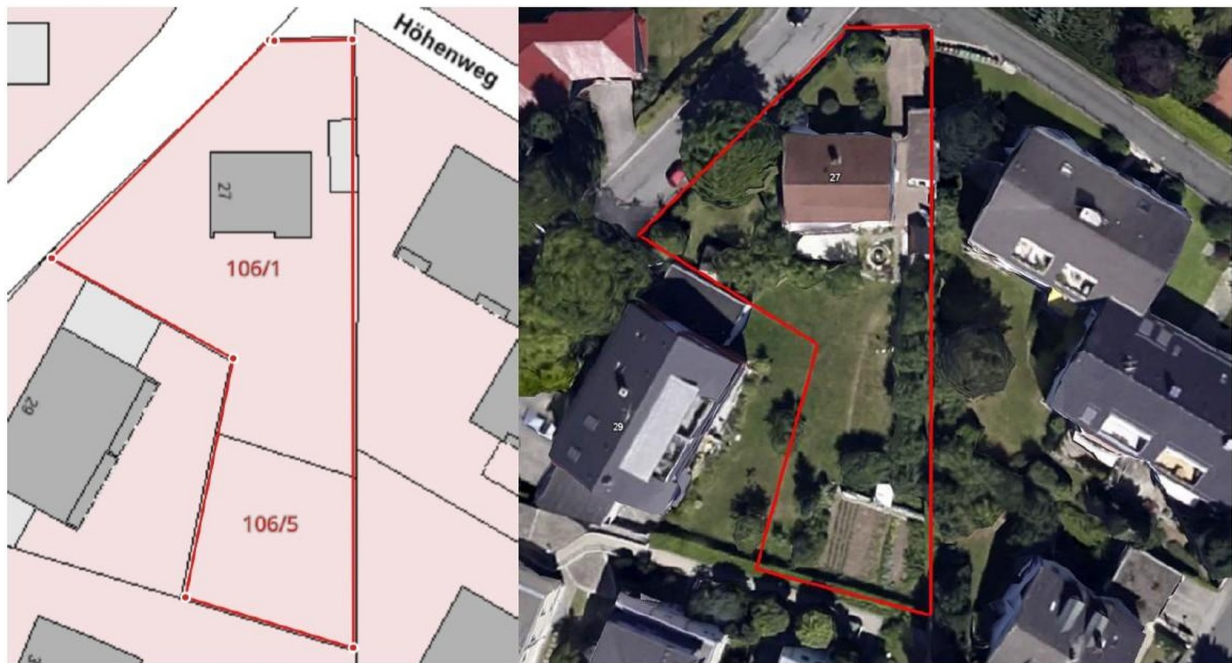


Katasterauszug mit Flurkarte

Exposé - Grundrisse

1.315 m² - Flurnummern 106/1 (973 m³) und 106/5 (342 m²)

Bilder und Beschreibung aus Google Earth und wurden nicht mittels graphischer Medien nachbearbeitet



Luftbild mit Flurkarte