

Exposé

Wohnen in Marloffstein, Ortsteil Rathsberg

**Großzügiges Grundstück, auch teilbar, in exklusiver Lage
in Rathsberg bei Erlangen**



Objekt-Nr. OM-418118

Wohnen

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:
Eigentümergeinschaft Conraths

Schloßweg 27
91080 Marloffstein, Ortsteil Rathsberg
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche | 1.315,00 m²

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.

Es besteht auch die Möglichkeit der Teilung in zwei angemessen große Grundstücke (siehe auch unter Sonstiges)

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.

Sonstiges

Alternative 1:

Flurnummern 106/1 und 106/5 gesamt mit 1315 qm für 950.000 Euro.

Alternative 2:

Auch eine Aufteilung der Gesamtfläche in zwei Grundstückshälften ist vorstellbar (je nach Käuferwunsch). Beispielfhaft ergeben sich dann folgende Verkaufsofferten:

Flur-Nummer 106/1 (neu) mit 714 qm und einem Angebotspreis von 570.000 Euro.

Flur-Nummer 106/5 (neu) mit 601 qm und einem Angebotspreis von 400.000 Euro.

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



Nordseite

Exposé - Galerie



Südseite ungebaut



Südseite ungebaut

Exposé - Galerie



Südseite un bebaut

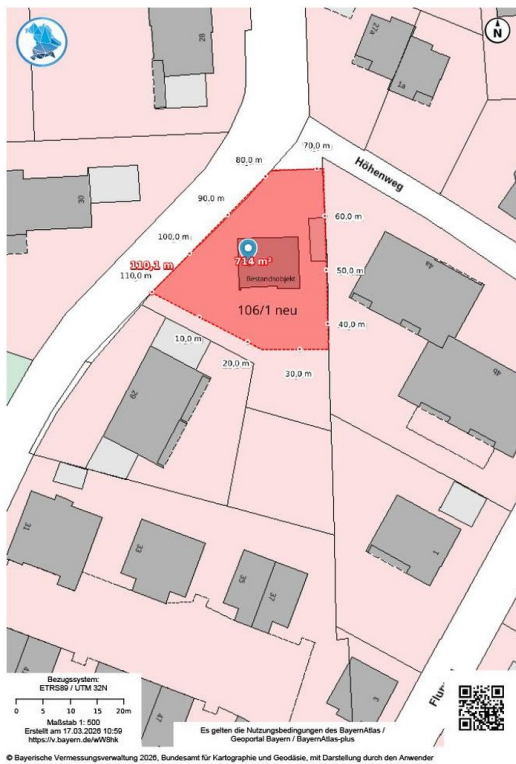


Südseite un bebaut

Exposé - Galerie



Westseite



Teilung 106/1 neu

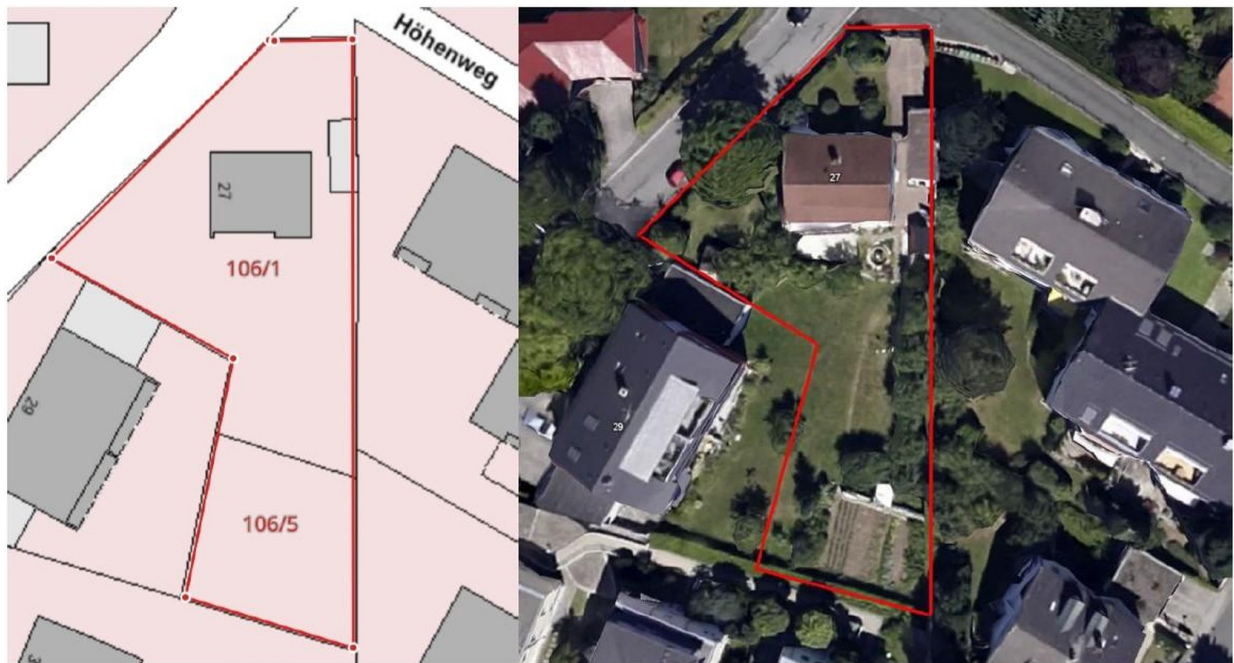


Teilung 106/5 neu

Exposé - Grundrisse

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

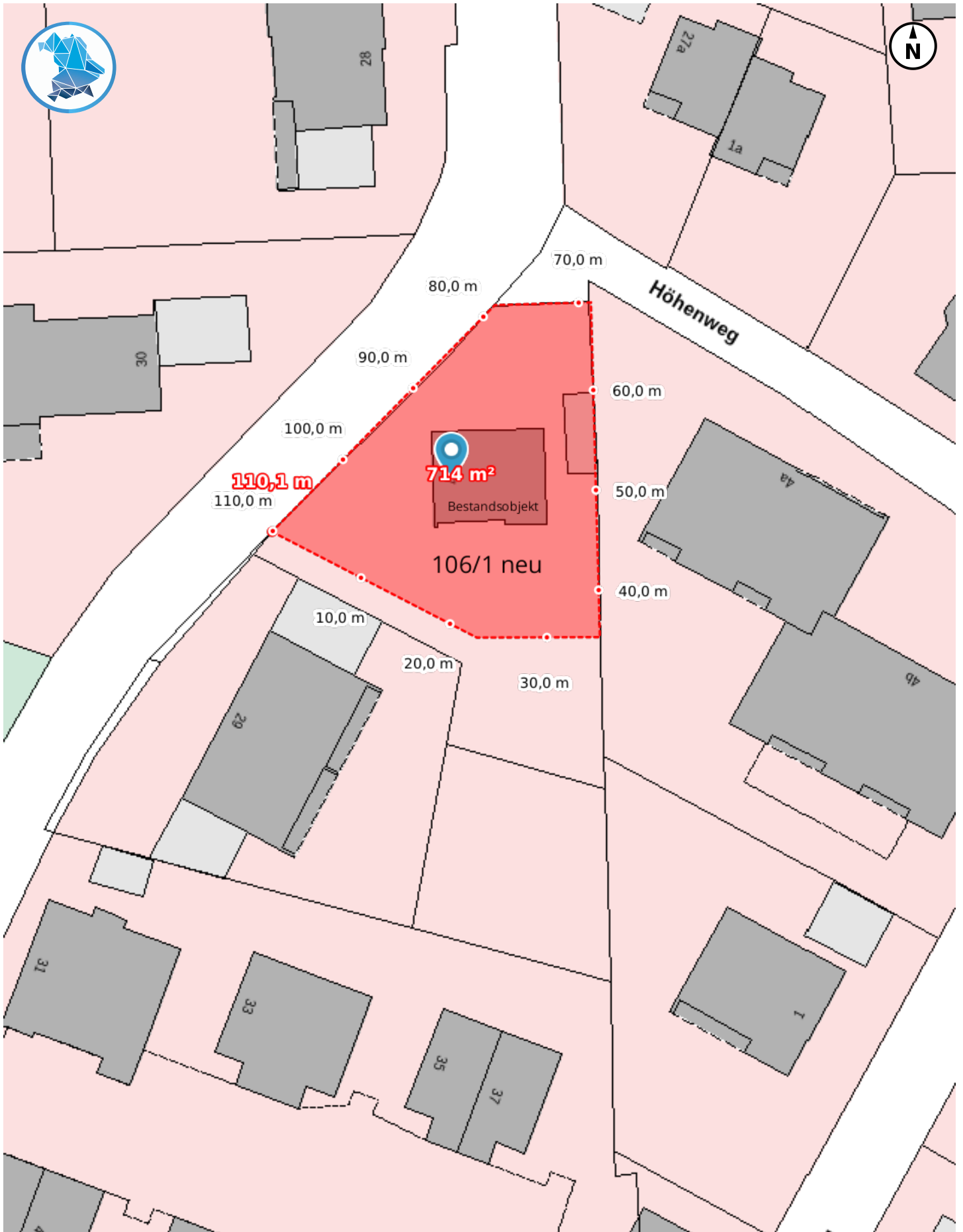
Bilder und Beschreibung aus Google Earth und wurden nicht mittels graphischer Medien nachbearbeitet



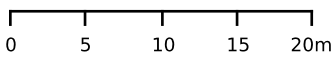
Luftbild mit Flurkarte

Exposé - Anhänge

1. Flurnummer 106/1 neu
2. Flurnummer 106/5 neu



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

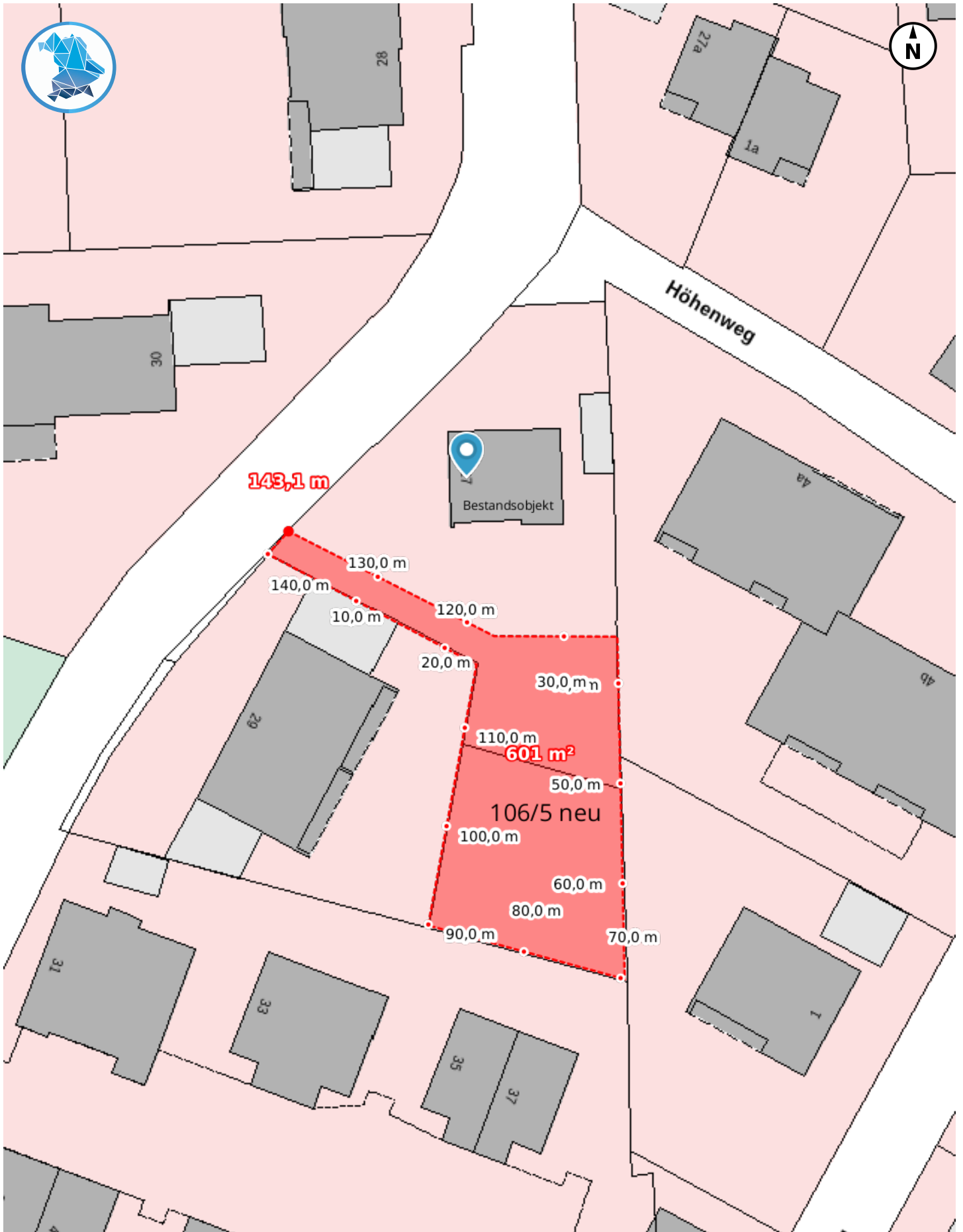


Maßstab 1: 500

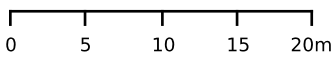
Erstellt am 17.03.2026 10:59
<https://v.bayern.de/wW8hk>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus





Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 500

Erstellt am 17.03.2026 10:56
<https://v.bayern.de/mqRH8>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus

