

Exposé

Wohnen in Marloffstein, Ortsteil Rathsberg

Ruhig gelegenes, attraktives Baugrundstück in begehrter Lage



Objekt-Nr. OM-418118

Wohnen

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:
Eigentümergeinschaft Conraths

Schloßweg 27
91080 Marloffstein, Ortsteil Rathsberg
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	601,00 m ²
-------------------	-----------------------

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück in begehrter Lage.

Die großzügige Fläche von 601 m² liegt sehr ruhig/zurückversetzt am Schloßweg in Rathsberg (Zufahrt über 3,5 m breiten Privatweg) und bietet Bauherren oder Investoren die perfekte Grundlage für die Realisierung individueller Bauvorhaben.

Bebaubar mit einem großem Einzel- oder 2 Familienhaus (z. B. ca. 10 x 10 m Außenmaße) zuzüglich Terrasse und Stellplätzen, Carports oder Garage.

Laut dem gültigen Bebauungsplan ist eine großzügige Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich/vorgeschrieben; in der näheren Umgebung stehen zudem bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichen Dachwohnungen, welche rechtlich keine Vollgeschosse sind.

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).

Mögliche weitere Bebauungsmöglichkeiten sind mit einem konkreten Bauantrag zu klären.

Da das Areal im aktuellen Zustand noch nicht an das öffentliche Straßen- und Versorgungsnetz angeschlossen ist, sichern Sie sich hier ein Grundstück zu einem äußerst attraktiven Einstiegspreis mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial nach der Erschließung.

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 befindet sich in einem der exklusivsten Gebiete, etwa 100 Höhenmeter oberhalb, von Erlangen.

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

Extrem ruhig (durch die Ortsumgehungsstraße) 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 (im Umkreis von 5 km):

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



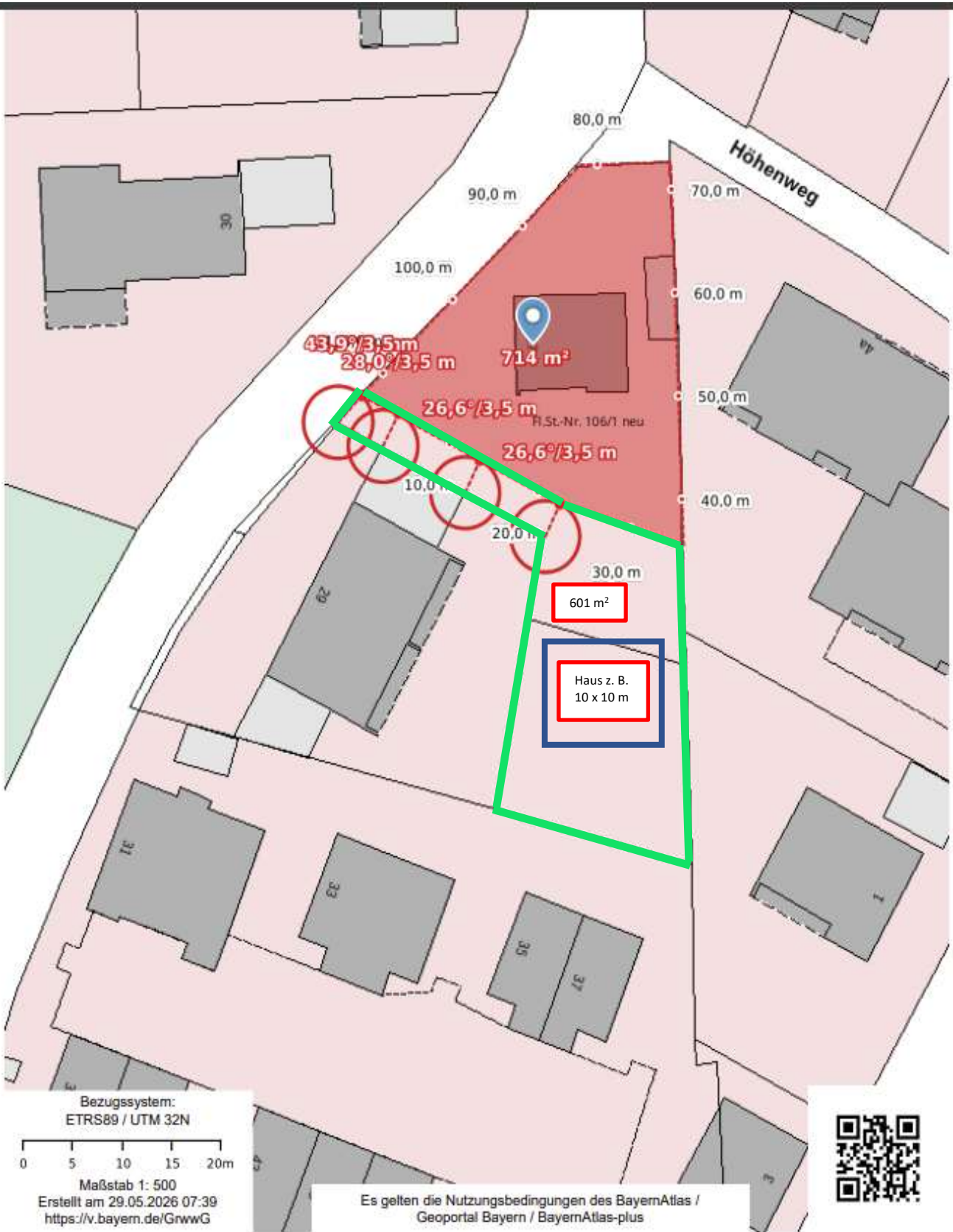
Baugrundstück



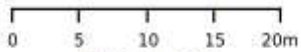
Baugrundstück

Exposé - Anhänge

1. Plan Baugrundstück 106/5



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 500
Erstellt am 29.05.2026 07:39
<https://v.bayern.de/GrwwG>

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

