

# Exposé

## Wohnen in Nürnberg

### Exklusives Grundstück mit Baugenehmigung in Bestlage – Weiherhaus, Nürnberg



Objekt-Nr. OM-430204

**Wohnen**

Verkauf: **485.000 €**

90455 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche

576,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs, im grünen und ruhigen Stadtteil Weiherhaus, befindet sich dieses außergewöhnliche Grundstück. Eingebettet in eine gewachsene Umgebung mit hohem, altem Baumbestand bietet es ein Höchstmaß an Privatsphäre und naturnahem Wohnen.

Die Lage zeichnet sich durch absolute Ruhe, eine hochwertige Nachbarschaft und ein repräsentatives Umfeld aus. Das Grundstück ist über eine private Zufahrt erschlossen, die als Gemeinschaftseigentum geführt wird, und garantiert damit eine diskrete und verkehrsarme Erreichbarkeit.

Ein bereits vorliegendes Bodengutachten bestätigt unbelasteten, sandigen und versickerungsfähigen Boden – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwässerung und eine sichere, planbare Bebauung.

Besonders hervorzuheben ist, dass bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung für ein großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage vorliegt. Damit sind wesentliche Planungsschritte bereits abgeschlossen und ein zeitnahe Baubeginn ist möglich.

Ein ideales Angebot für Bauherren, die Wert auf Exklusivität, Ruhe und eine der besten Wohnlagen Nürnbergs legen – perfekt für die Realisierung eines anspruchsvollen Einfamilienhauses oder einer individuellen Stadtvilla.

## Lage

In ruhiger und zurückgezogener Lage gelegen, überzeugt das Grundstück zugleich mit einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur im Nürnberger Süden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie diverse Dienstleister befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und eine umfassende ärztliche Versorgung liegen ebenfalls im nahen Umfeld und unterstreichen die besondere Attraktivität des Standorts – insbesondere für Familien.

Das Grundstück befindet sich in zweiter Reihe und wird über eine private Zufahrtsstraße erschlossen, welche sich im gemeinschaftlichen Eigentum befindet. Dadurch genießen Sie ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre, fernab vom direkten Straßenverkehr.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die wichtigsten Verkehrsachsen gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt, des Hafens und der umliegenden Naherholungsgebiete. Gleichzeitig laden Felder, Wälder und großzügige Grünflächen in unmittelbarer Umgebung zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

### **Infrastruktur:**

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