

Exposé

Wohnen in Soden

**Baugrundstück (1.397 m² - 150/2) + Waldgrundstück
(4.588 m² - 1585) – gemeinsam zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-434388

Wohnen

Verkauf: **160.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Coors

Dr. Karl-Reus-Straße 3
63834 Soden
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche 1.397,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstückspaket in Soden (Gemeinde Sulzbach, 63834), bestehend aus:

- 1.397 m² bebaubarem Hanggrundstück in sonniger Südlage (Flurnummer 150/2)
- 4.588 m² landwirtschaftlicher Fläche/Wald (Flurnummer 1585)

Beide Flächen werden ausschließlich gemeinsam verkauft und bieten eine außergewöhnliche Kombination aus Bauland und großem Naturareal.

Baupotenzial & Planungssicherheit:

Im Zuge der Bauvorbereitungen wurde bereits mit der Gemeinde Sulzbach gesprochen. Eine Änderung des Bebauungsplans wurde eingereicht und soll in Kürze in Kraft treten. Diese ermöglicht u. a. flach geneigte Dächer und schafft zusätzliche architektonische Freiheit.

Ein Bodengutachten (2019) liegt vor – ohne Auffälligkeiten

Zusammenfassung:

- Sonnige Südlage mit Hang – ideal für lichtdurchflutete Architektur
- Großes Bauland mit viel Gestaltungsspielraum
- Zusätzlich ein weitläufiges Waldgrundstück – perfekt für Natur-, Garten- oder Forstliebhaber
- Natürliche Quelle auf dem Grundstück (in sehr heißen Sommern zeitweise trocken)
- Ruhige Lage mit gleichzeitig guter Verkehrsanbindung

Lage

Soden bietet eine sehr gute Infrastruktur und eine schnelle Anbindung nach Aschaffenburg. In der Umgebung befinden sich:

- Kindergärten in Soden und Sulzbach
- Grundschule Sulzbach
- Weiterführende Schulen in Sulzbach, Aschaffenburg und Hösbach

Damit eignet sich das Grundstück ideal für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf gute Versorgung und kurze Wege zu verzichten.

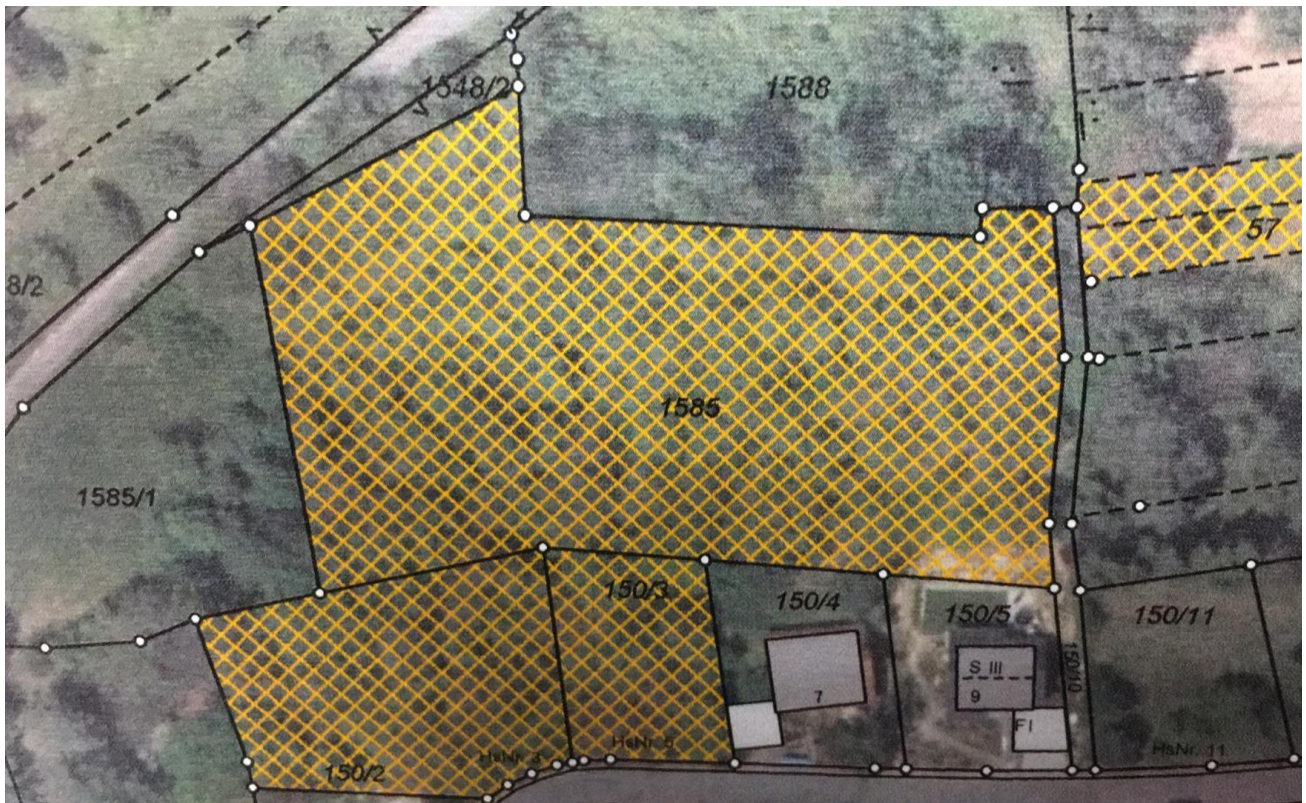
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

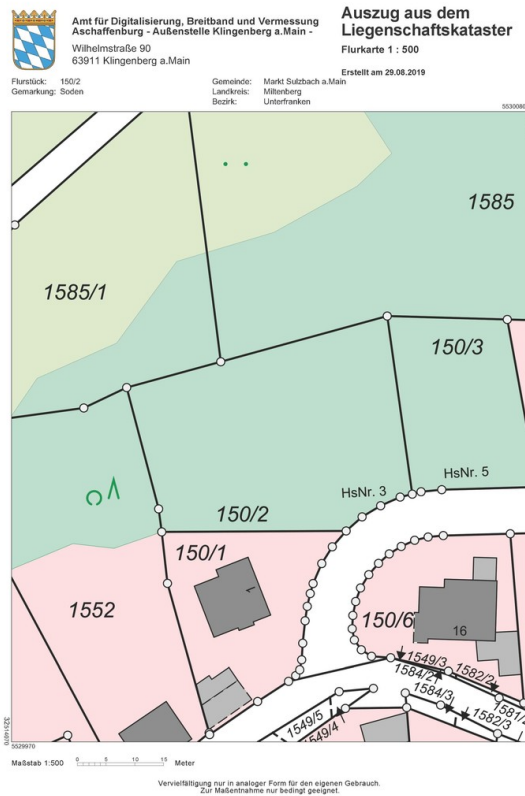


Baugrundstück Straßenansicht

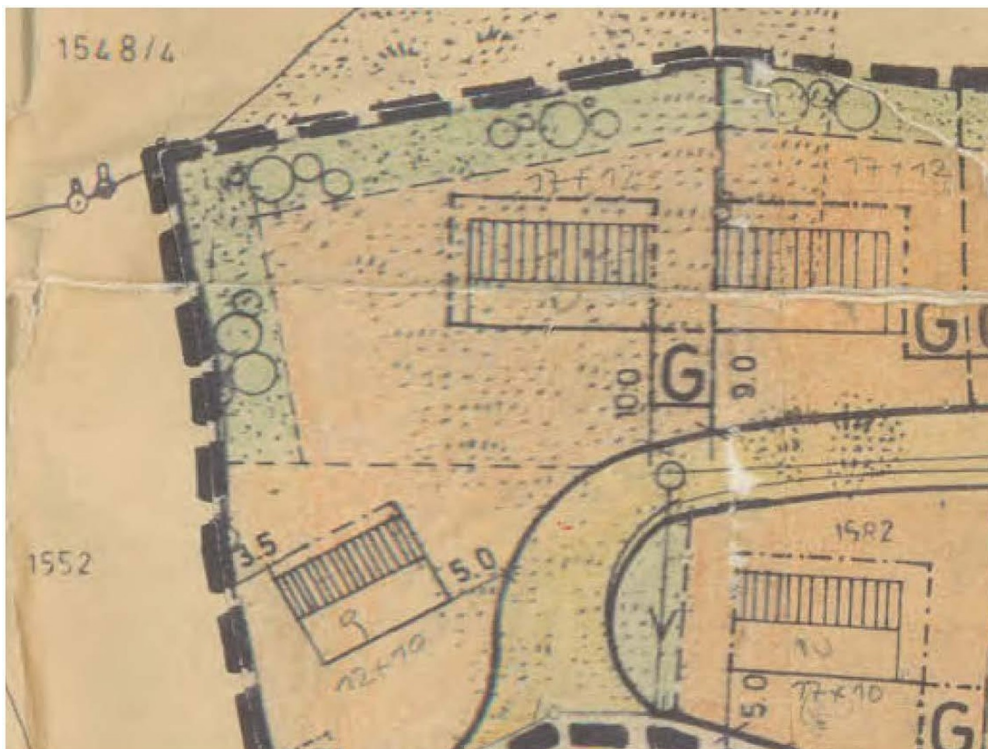


Übersichtsplan

Exposé - Galerie



Flurkarte 150/2 & 1585



Ausschnitt B-Plan 150/2

Exposé - Galerie

GEMEINDERAT SULZBACH IN KÜRZE

SULZBACH. Mit folgenden Themen hat sich der Gemeinderat Sulzbach in seiner Sitzung am Donnerstag befasst.

Städtebauförderung: Die Fortschreibung der Bedarfsmittelung für die Städtebauförderung 2026 bis 2029 wurde genehmigt. Neu aufgenommen wurden Maßnahmen wie »Vorplatz Rathaus mit Parkplätzen«, »Kreisverkehr« sowie »Vorplatz Lehrerwohnhaus«.

Schohe-Haus: Das Gebäude soll umfangreich saniert werden. Teils müssen Balken in Decken Dachstuhl und aus wirtschaftlichen und statischen Gründen ersetzt werden. Bis Ende 2025 sollen Kostenvorschläge eingeholt werden. Denkmalrechtliche Hürden bestehen nicht. Es gibt Programme mit 80 Prozent Förderung.

Jahresabschlüsse 2023: Erläutert wurden die Jahresabschlüsse 2023. Bei den Marktgemeindewerken ergab sich ein Fehlbetrag von 54.059 Euro wegen geringerer Einnahmen sowie höherer Energie- und Reparaturkosten. Kultur-/Konzertveranstaltungen: 30.728 Euro Defizit. Main-Spessart-Halle und Bürgerhaus Soden: Verlust von 56.475 Euro.

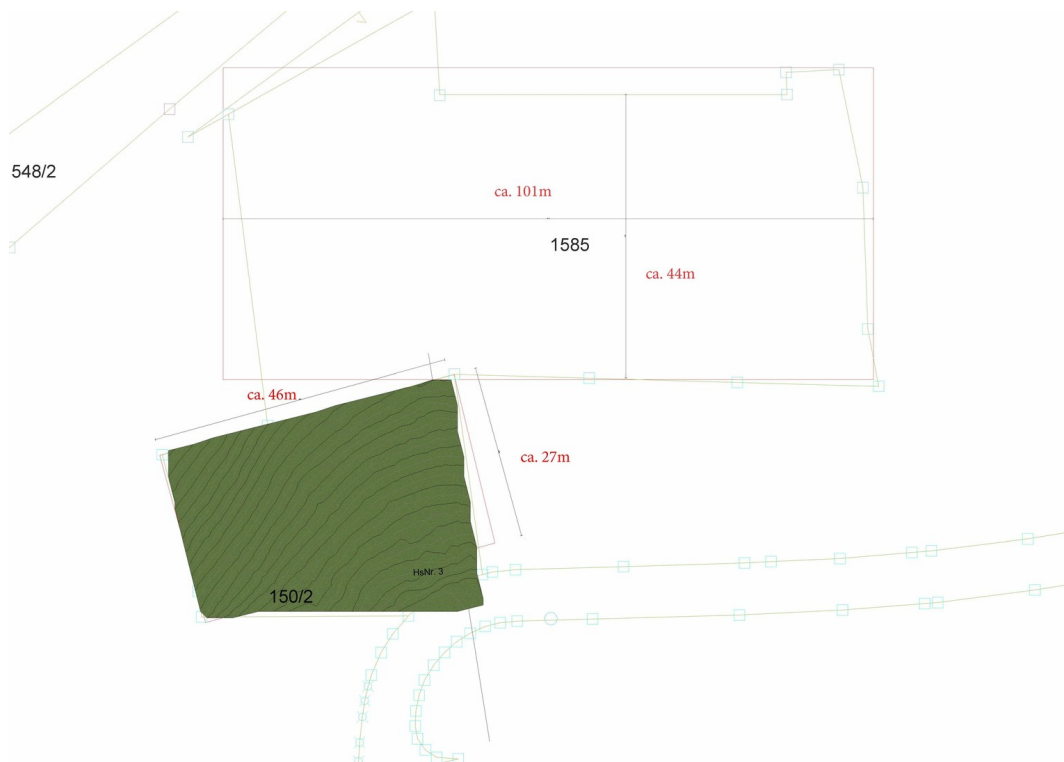
Klage erledigt: Die Klage der Mitarbeitervertretung des Kindergartens gegen den Johanniszweigverein aus Zeiten des alten Vorstands sei nun abgearbeitet, teilte Krebs mit. Die Zusammenarbeit zwischen neuem Vorstand und Mitarbeitern sei sehr gut.

Bebauungsplanänderung: Der Entwurf für das Gebiet »Ober der Bergstraße« (Soden) wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung freigegeben. Die Planänderung betrifft Dachformen, Wandhöhen und die Anpassung des Flächennutzungsplans.

Ibello-Platz: Bürgermeister Markus Krebs informierte, dass seit vergangem Mittwoch täglich dort wieder gearbeitet werde. Derzeit werden die Sockel der Mauer gesetzt. Der Bürgermeister hofft, dass der Weihnachtsmarkt dort stattfinden kann. So sei es jedenfalls geplant.

Leichenhaus: Im Haupt- und Nebengebäude der Aussegnungshalle im Friedhof wurden für 100.000 Euro neue Fenster und Türen eingebaut. Vor der Aussegnungshalle wurden für Friedhofbesucher zehn neue Ruhebänke aufgestellt.

Änderung zulässiger Dachformen



Abmaße der Grundstücke