

Exposé

Wohnen in Roßtal

Baugrundstück im Neubaugebiet Roßtal – ideal für Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-444807

Wohnen

Verkauf: **389.000 €**

Turnerweg 11
90574 Roßtal
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche 542,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Baugrundstück mit ca. 542 m² im Neubaugebiet von Roßtal (Turnerweg 11).

Das Grundstück eignet sich ideal für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und bietet darüber hinaus flexible Bebauungsmöglichkeiten.

Eine Baugenehmigung wurde bereits beantragt.

Für das geplante Bauvorhaben liegen hochwertige Entwürfe sowie 3D-Visualisierungen unseres Architekten vor.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich aufgrund einer Vergrößerung unsererseits.

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

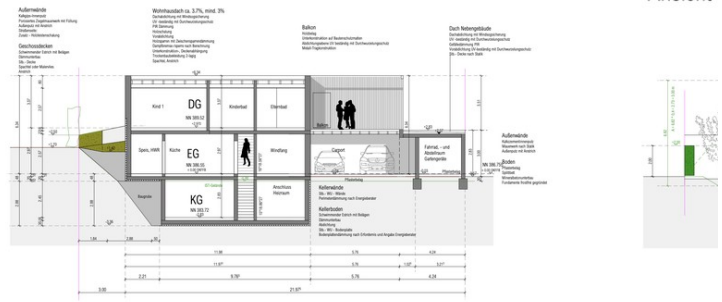


Exposé - Galerie

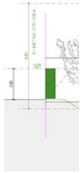
Ansicht Südwest



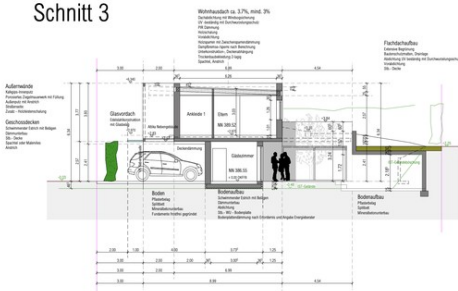
Schnitt 1



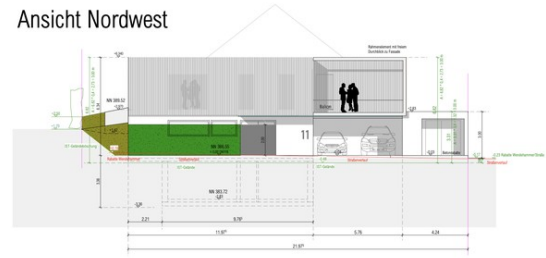
Ansicht



Schnitt 3



Ansicht Nordwest



Schnitt 2



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Anlage zum Bauantrag vom 04.04.2025

Inhalt Flächenberechnungen nach DIN 277
 Bauantrag Neubau eines Einfamilienwohnhauses
 Bauherr Agnes und Sebastian Wesoly, Am Wasserturm 10, 90574 Roßtal
 Bauort Turmweg 11, 90574 Roßtal
 Grundlage Bauantrag vom 04.04.2025
 Datum 04.04.2025

Bestand

Geschoss	Raum	Nr.	Nutzung					NF	TF	m²	VF								
Kellergeschoss	Anschluss-/Heizraum		Anschluss-/Heizraum	7,010	m	*	4,335	m	=										
			Abzug Treppe/Wand	1,175	m	*	4,090	m	=										
			Raum unter Treppe	1,000	m	*	1,000	m	=	26,58	m²								
	Hobbyraum		Hobbyraum	4,035	m	*	4,460	m	=	18,00	m²								
	Keller	1	Kellerraum	2,795	m	*	4,460	m	=	12,47	m²								
	Keller	2	Kellerraum	3,355	m	*	4,460	m	=										
			Abzug Stütze	0,175	m	*	0,365	m	=	14,90	m²								
Summen Kellergeschoss																			
										71,94	m	0,00	m	0,00	m				
Geschoss	Raum	Nr.	Nutzung					NF	TF	m²	VF								
Erdgeschoss	Windfang, Garderobe		Windfang, Garderobe	7,010	m	*	4,335	m	=										
			Abzug Treppe	1,175	m	*	4,090	m	=										
			Abzug WC	1,930	m	*	2,055	m	=	21,62	m²								
	Wohnen, Essen, Kochen		Wohnen, Essen, Kochen	12,800	m	*	6,670	m	=										
			Abzug HWR-Speis	4,200	m	*	2,210	m	=		m²								
			Abzug Stütze	0,175	m	*	0,175	m	=		m²								
			Abzug Stütze	0,175	m	*	0,365	m	=		m²								
			Abzug Stütze	0,175	m	*	0,365	m	=	75,94	m²								
	HWR-Speis		HWR Speis	4,035	m	*	2,035	m	=	8,21	m²								
	WC		WC	1,810	m	*	1,940	m	=	3,51	m²								
	Gästezimmer		Gästezimmer	3,010	m	*	5,635	m	=	16,96	m²								
	Summe Erdgeschoss																		
											126,24	m²	0,00	m²	0,00	m²			

Exposé - Grundrisse

Geschoss	Raum	Nr.	Nutzung					NF	TF	m²	VF				
Dachgeschoss	Flur		Flur	1,720	m	*	3,950	m							
			Abzug Wandbacken	0,115	m	*	0,600	m							
				2,250	m	*	1,185	m							
				1,010	m	*	2,360	m							
				1,360	m	*	2,185	m							
				1,010	m	*	1,715	m	=	16,48	m²				
	HWR-Raum		ABR	1,250	m	*	1,720	m	=	2,15	m²				
	Schrankraum		Winter-Sommer	2,250	m	*	3,765	m	=	8,47	m²				
	Kind 1		Kind 1	2,890	m	*	4,900	m	=	14,16	m²				
	Kind 2		Kind 2	2,870	m	*	4,900	m	=	14,06	m²				
	Kinder-/ Gastbad		Kinder-/ Gastbad	2,835	m	*	1,885	m							
				1,720	m	*	0,930	m	=	6,94	m²				
	Elternbad		Elternbad	2,760	m	*	3,160	m							
			Abzug Wandbacken	0,150	m	*	1,290	m							
				0,950	m	*	0,280	m							
				0,250	m	*	2,020	m	=	9,30	m²				
	Balkon			2,000	m	*	6,000	m	=	12,00	m²				
	WC			1,125	m	*	1,010	m	=	1,14	m²				
	Sauna			1,525	m	*	2,315	m	=	3,53	m²				
	HWR			2,025	m	*	2,235	m	=	4,53	m²				
	Ankleide 1			2,100	m	*	4,110	m	=	8,63	m²				
	Ankleide 2			2,235	m	*	1,660	m	=	3,71	m²				
	Eltern			4,045	m	*	4,110	m							
				1,685	m	*	0,115	m							
				1,125	m	*	2,430	m							
				1,380	m	*	3,900	m	=	24,93	m²				
Summe Dachgeschoss										130,03	m²	0,00	m²	0,00	m²

Exposé - Grundrisse

Zusammenfassung

Geschoss								NF	TF	VF	
Kellergeschoss								71,94	0,00	0,00	m ²
Erdgeschoss								126,24	0,00	0,00	m ²
1. Obergeschoss								130,03	0,00	0,00	m ²
Summe Gesamt								328,21	0,00	0,00	m²
Gesamtfläche 1									328,21		m²

Geschoss								NF	TF	VF	
Erdgeschoss	Terrasse	Terrasse	5,330	m *	4,210	m =		22,44			
	Terrasse	Terrassenraum	3,440	m *	3,970	m =					
		50%	0,490	m *	3,970	m =		14,63			
	Fahrrad-ABR-Geräteraum	Fahrrad-ABR-Geräteraum	6,950	m *	2,735	m =					
			4,510	m *	1,025	m =		23,63			
	Carport	Carport	5,760	m *	5,000	m =				28,80	m ²
	Mülltonnen	Mülltonnen	1,025	m *	3,635	m =		3,73			
Summe Gesamt								64,43	0,00	28,80	m²
Gesamtfläche 2										93,23	m²

Geschoss								NF	TF	VF	
Ergebnis 1 und 2								392,64	0,00	28,80	m²
Gesamtfläche 1 und 2										421,44	m²

Anzahl der Räume	Erdgeschoss	1,0	Zi
		1,0	Zi
	Dachgeschoss	6,0	Zi
		8,0	Zi

Dipl. Ing. (FH) Architekt Martin Forstner

Exposé - Grundrisse

Bayerische Vermessungsverwaltung



Klare Grenzen

Grundstücksgrenze und Katasterauszüge bei Bauvorhaben

Klare Grenzen vermeiden Streitigkeiten und sorgen für gute Nachbarschaft. Bei der Planung und Errichtung eines Hauses oder anderer Gebäude sollte daher der **exakte Verlauf Ihrer Grundstücksgrenze** bekannt sein. Dabei gibt es einiges zu beachten, weshalb wir Sie für Ihre weiteren Planungen auf folgende Punkte aufmerksam machen möchten:

Überprüfung der Grundstücksgrenze	<p>Der Verlauf Ihrer Grundstücksgrenze sollte durch sichtbare Grenzzeichen (i. d. R. Granitsteine, Schlagmarken, Grenznägel, Meißelzeichen, Eisenrohre oder Klebmarken) gekennzeichnet sein.</p> <p>Ist der Grenzverlauf unklar, z. B. weil die Grundstücksgrenze noch nicht abgemarkt ist oder einzelne Grenzzeichen beschädigt oder unauffindbar sind, sollten Sie sich beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) beraten lassen. Falls erforderlich, sollten Sie möglichst frühzeitig einen Vermessungsantrag stellen, entweder beim ADBV oder online über das BayernPortal (www.bayernportal.de).</p>
Maßzahlen zum Aufsuchen von Grenzzeichen	<p>Das ADBV teilt Ihnen gegen Gebühr Maßzahlen zum Aufsuchen vorhandener Grenzzeichen mit. Fehlen die Grenzzeichen, sind die Maßzahlen zu Bau- und Planungszwecken, insbesondere in Fällen grenznaher Bauwerke (z. B. Garagen, Mauern, Zäune), jedoch nur bedingt geeignet. Sie können eine exakte Grenzüberprüfung durch das ADBV nicht ersetzen.</p>
Passende Auszüge aus dem Liegenschaftskataster	<p>Das ADBV fertigt auf Antrag Auszüge aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Bereich Ihres Baugrundstücks in einem passenden Maßstab an oder stellt entsprechende Daten in digitaler Form zur Verfügung.</p> <p>Insbesondere im Falle einer Grenzbebauung oder einzuhaltender Grenzabstände gewährleisten passende Auszüge oder digitale Daten aus dem Liegenschaftskataster größtmögliche Planungssicherheit. Damit lassen sich kostspielige Umplanungen während der Bauphase vermeiden.</p> <p>Auszüge (z.B. Katasterauszug zur Bauvorlage) können am ADBV oder über das BayernPortal (www.bayernportal.de) beantragt werden. Einfache Flurkartenauszüge und digitale Daten aus ALKIS, die keine personenbezogenen Daten enthalten, sind über www.geodatenonline.de auch direkt online erhältlich.</p>

Stand: 09.09.2024

Exposé - Grundrisse

Ingenieurtechnische Leistungen	Sind im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben ingenieurtechnische Leistungen erforderlich, wie z. B. die Schnurgerüstabsteckung einschließlich der Höhenfestlegung des Bauwerks, so wenden Sie sich bitte an ein privates Vermessungs- oder Ingenieurbüro . Grenzvoraussetzungen und Grenzwiederherstellungen sind den staatlichen Vermessungsbehörden vorbehalten.
Flächenangabe des Grundstücks	Im Liegenschaftskataster wird die Gestalt, Größe und örtliche Lage sowie Nutzung Ihres Grundstücks dargestellt. Bei einzelnen Grundstücken beruht die im Liegenschaftskataster und Grundbuch angegebene Flächengröße auf einer Flächenbestimmung aus dem 19. Jahrhundert. Die Flächenangabe liegt in solchen Fällen nicht mit der heute üblichen Genauigkeit vor. Auskunft über die Qualität der Flächenangabe im Einzelfall kann Ihnen das ADBV geben.
Grundstücksteilung/ Zerlegungsvermessung	Muss Ihr Baugrundstück aus einem vorhandenen Grundstück abgeteilt werden oder ist eine Teilung des Baugrundstücks beabsichtigt, ist zunächst eine Zerlegungsvermessung notwendig. Im Anschluss an die Zerlegungsvermessung erfolgt die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Eine Vermessung kann beim ADBV oder online über das BayernPortal (www.bayernportal.de) beantragt werden.
Einmessung von Gebäudeveränderungen	Neubauten und bauliche Veränderungen am Grundriss bestehender Gebäude (An- und Umbauten) sind aufgrund des Vermessungs- und Katastergesetzes nach ihrer Fertigstellung vom ADBV einzumessen. Damit wird das Liegenschaftskataster auf dem Laufenden gehalten und ein wichtiger Beitrag zur Sicherung Ihres Eigentums geleistet. Die Einmessung erfolgt i. d. R. von Amts wegen kostenpflichtig , d. h. ohne besonderen Antrag des Gebäudeeigentümers.
Rechtzeitiger Antrag	Bitte beauftragen Sie das ADBV rechtzeitig mit den gewünschten Leistungen. Benötigen Sie das Vermessungsergebnis sehr rasch, können Sie eine vordringliche Erledigung gegen einen Gebühreinzuschlag beantragen. Ihr Vermessungsantrag wird dann schnellstmöglich, außer der Reihe, ausgeführt und grundsätzlich innerhalb eines Monats erledigt.
Nachbarschaftsrecht	Informationen zur Rechtsbeziehung zwischen Grundstücksnachbarn (z. B. Grenzabstände von Pflanzen, Überbauten, Notwege usw.) finden Sie z. B. im Broschürenangebot des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz (http://www.justiz.bayern.de).

Das ADBV erteilt Ihnen gerne Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster und berät Sie bei weiteren Fragen zur Vermessung und Abmarkung der Grundstücke.

Ihr Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung finden Sie hier:



Exposé - Grundrisse



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Neustadt a.d.Aisch
Parkstraße 10
91413 Neustadt a.d.Aisch

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
zur Bauvorlage nach
§7 Abs. 1 BauVorV

Erstellt am 27.03.2025

Zu bebauendes Flurstück

Flurstück 689/32, Gemarkung Roßtal

Gebietszugehörigkeit: Markt Roßtal
Landkreis Fürth
Bezirk Mittelfranken

Lage: Turnerweg 11

Fläche: 542 m²

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer: Wesoly, Agnes
Am Wasserturm 10
90574 Roßtal

Wesoly, Sebastian
Am Wasserturm 10
90574 Roßtal

Benachbarte Flurstücke

Flurstück 688/7, Gemarkung Roßtal

Gebietszugehörigkeit: Markt Roßtal
Landkreis Fürth
Bezirk Mittelfranken

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Eigentümer: Markt Roßtal
Marktplatz 1
90574 Roßtal

Seite 1 von 3

Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

zur Bauvorlage nach
§7 Abs. 1 BauVorIV

Erstellt am 27.03.2025

Flurstück 688/24, Gemarkung Roßtal

Gebietszugehörigkeit: Markt Roßtal
Landkreis Fürth
Bezirk Mittelfranken

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Eigentümer: Rank, Gaby
Hasensprung 31
90574 Roßtal

Flurstück 688/25, Gemarkung Roßtal

Gebietszugehörigkeit: Markt Roßtal
Landkreis Fürth
Bezirk Mittelfranken

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Eigentümer: Haberstroh, Ursula
Hasensprung 33
90574 Roßtal

Flurstück 689/2, Gemarkung Roßtal

Gebietszugehörigkeit: Markt Roßtal
Landkreis Fürth
Bezirk Mittelfranken

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Eigentümer: Markt Roßtal
Marktplatz 1
90574 Roßtal

Seite 2 von 3

Exposé - Grundrisse

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

zur Bauvorlage nach
§7 Abs. 1 BauVorIV

Erstellt am 27.03.2025

Flurstück 689/10, Gemarkung Roßtal

Gebietszugehörigkeit: Markt Roßtal
 Landkreis Fürth
 Bezirk Mittelfranken

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Eigentümer: Erdorf, Simone Erika
 Jahnstraße 14a
 90574 Roßtal

 Erdorf, Stefan Alexander
 Jahnstraße 14a
 90574 Roßtal

Seite 3 von 3

Exposé - Grundrisse



Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut
- HsNr. 20

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

- Industrie- und Gewerbefläche
- Landwirtschaft Grünland
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz / Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr / Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

