

# Exposé

## Wohnen in Brombach (Haundorf)

**Herrliches Baugrundstück Nähe Brombachsee 91710  
Gunzenhausen/Fernblick/ruhige Lage!**



Objekt-Nr. OM-447631

### Wohnen

Verkauf: **194.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans-Joachim Martin

Brombach 31  
91729 Brombach (Haundorf)  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche 811,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit!

Nur 239€/qm und keine Maklerkosten!

Verwirklichen Sie hier ihren Wohntraum am Brombachsee im \*Fränkischen Seenland\*

35 Minuten südlich von Nürnberg.

Von der 2-geschossigen Toskana-Villa bis zum stufenlosen Traum-Bungalow ist hier alles möglich!, auch eine Doppelhaus-Bebauung! ..oder zwei Tiny-Houses!

Ebenes Baugrundstück 811qm in 91729 Brombach.

Kein Bau-Zwang!

und keine Maklerkosten!

Einmalige Gelegenheit:

Lage, Lage, Lage !

Herrliches Baugrundstück für ihr Traumhaus am wunderschönen Brombachsee!

(4 Minuten)

Ruhig gelegen in der idyllischen kleinen Gemeinde 91729 Brombach,

nur einen Katzensprung vom Brombachsee

und doch ohne touristische Störungen!

- in einer ruhigen Anliegerstraße, 30km/h,

- am Ortsrand/Feldrand,

- mit unverbaubarem Fernblick !!!

in die schöne mittelfränkische Natur!

Details:

- ebene Lage = ideal für kostengünstige Bebauung ohne Keller!,

und seniorengerecht ohne Treppen.

- ideal geschnitten auch für ein größeres Haus,

nämlich ca. 32m tief und ca. 25m breit,

- perfekt für barrierefreien Bungalow oder großzügiges Einfamilienhaus,

- flexibel bebaubar nach § 34 BauGB, da kein Bebauungsplan vorliegt,

vom Traumbungalow bis zur Stadtvilla ist alles möglich!

- voll erschlossen, alles bezahlt(eine der letzten wertvollen Baulücken!),

- ideale Besonnung für PV-Anlage,

- keine Maklerkosten !!!,

- sofort bebaubar! aber kein Bau-Zwang!, kein zeitlicher Stress!

- sauberes, gepflegtes Grundstück ohne Bäume etc.,

(wird auf Wunsch auch zukünftig kostenlos 2 x jährlich gemäht!)

- optimal erreichbar auch für große Baufahrzeuge!

...und Sie finden hier die \*beste Dorfgemeinschaft\* mit einem nagelneuen Dorfgemeinschaftshaus!

Nur wenige Minuten zum Brombachsee, per Rad ohne Steigungen!,

unbezahlbar hoher Freizeitwert!

Ein großartiges Freizeitangebot rund um den Brombachsee:

Windsurfen, Kiten, Segeln, Wakeboarden, Rad- und Wanderwege, Tennis, Fußball und Reiten.

Oder entdecken Sie auch ganz in der Nähe den Mönchswald - einer der größten zusammenhängenden Wälder Bayerns mit ca. 300 km langen Rad- und Wanderwegen.

Das passt: nur 1 km zum Bäckerladen und zur Post/DHL,

nur 3,5 km ins schöne 91710 Gunzenhausen mit bester

Infrastruktur!, gerne auch per Fahrrad!,

Eine sehr seltene Gelegenheit!, die man sich nicht entgehen lassen sollte.

## **Sonstiges**

Sehr interessant für befreundete Paare oder - Familien:

Möglich ist auch eine Doppelhausbebauung, also der Kauf von nur je 1/2 Baugrundstück für nur 97.000 €!

Ernsthafte Interessenten erhalten

-gerne auch bei einem Ortstermin-

alle weiteren wichtigen Infos zur vielfältigen Bebaubarkeit und der Verkaufsabwicklung.

Das Grundstück ist frei von Belastungen, voll erschlossen(alles bezahlt!) und kann sofort bebaut werden oder als wertstabile Kapitalanlage dienen.

Die Bodenpreise in der Nähe des traumhaften Brombachsees steigen kontinuierlich an.

Zum Teil liegen sie bereits über 300,00 € pro Quadratmeter und steigen weiter!

Bitte schreiben Sie mir ihren Namen, Telefon, E-Mail.

Für Termin:

01577 7785424 Herr Martin

## **Lage**

Einmalig schöne, naturnahe Lage, Ortsrand, direkt an Feld, Wiesen und Wald !

mit unverbaubarem Fernblick,

in wunderbarer Ruhe ohne jeden Durchgangsverkehr!

wichtig und wertvoll:

Kein Touristenlärm wie direkt am See z.B. in Absberg.

Angenehm flache \*Privatstraße\* mit dem Rad zum See in wenigen Minuten!

Ihr findet das Baugrundstück genau mit diesen Koordinaten:

49.141323, 10.812576 bei Google Maps.

Soweit Sie auf den Fotos noch Stromleitungen sehen, verschwinden diese in Kürze.

In der Gemarkung Gräfensteinberg, zu der Brombach gehört, findet aktuell die Verlegung als Erdkabel statt, so dass die Freileitungen und Masten verschwinden!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Bauplatz Nähe Brombachsee



Traumhafte Lage

# Exposé - Galerie



Zwischen Wald und Wiesen



Grundstück blau markiert

# Exposé - Galerie



Beste ruhige Lage: Fernblick!



Nachbarbebauung

# Exposé - Galerie



Umgebung



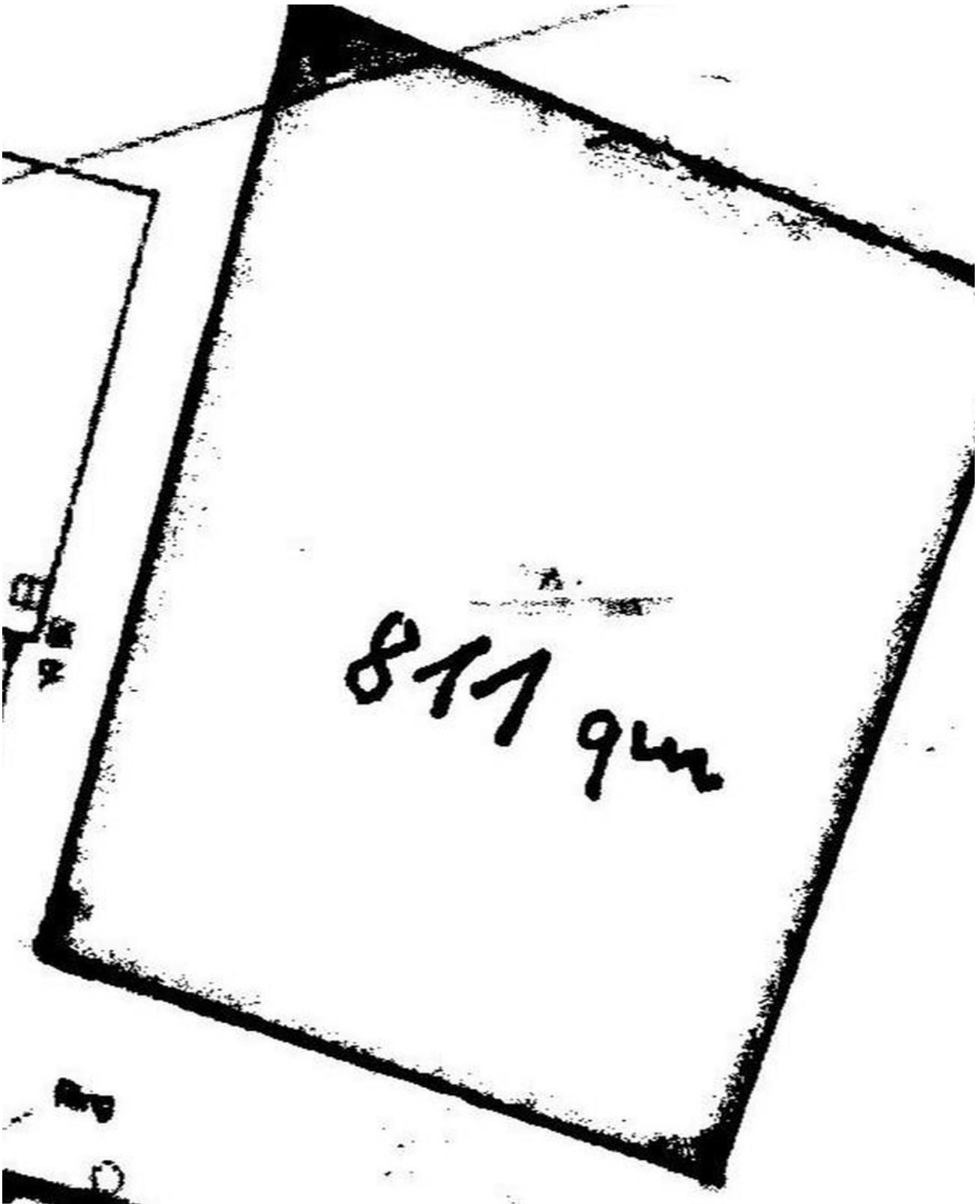
Natur pur!

# Exposé - Galerie



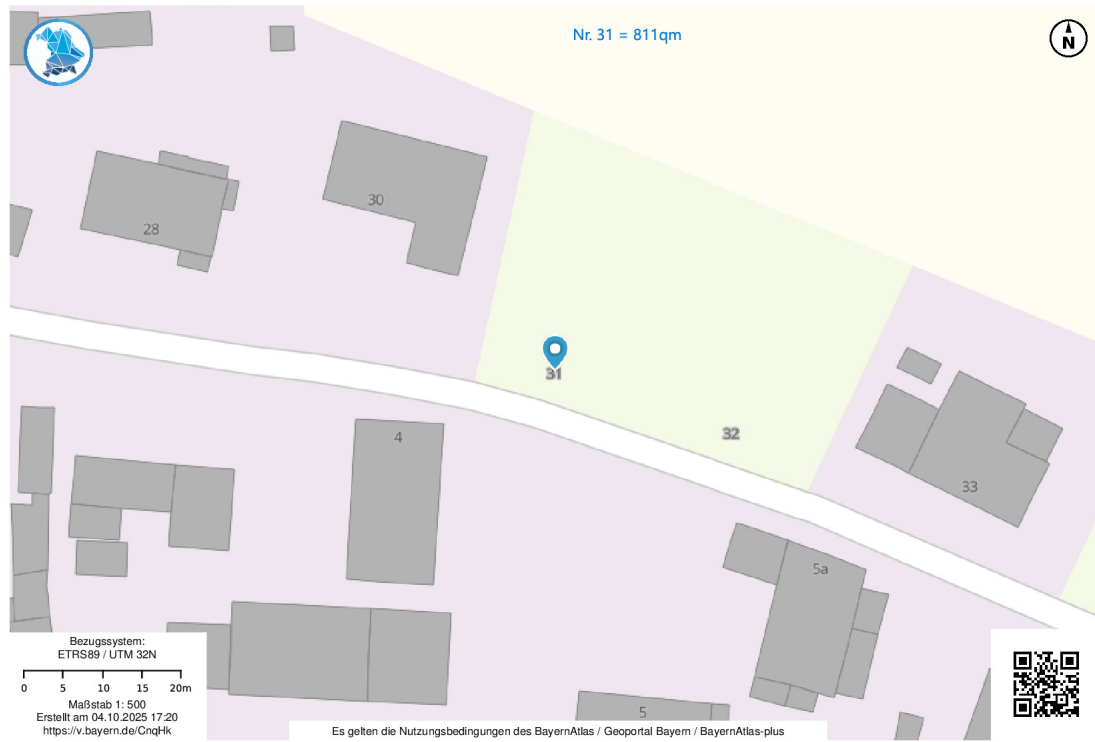
Umgebung

# Exposé - Grundrisse



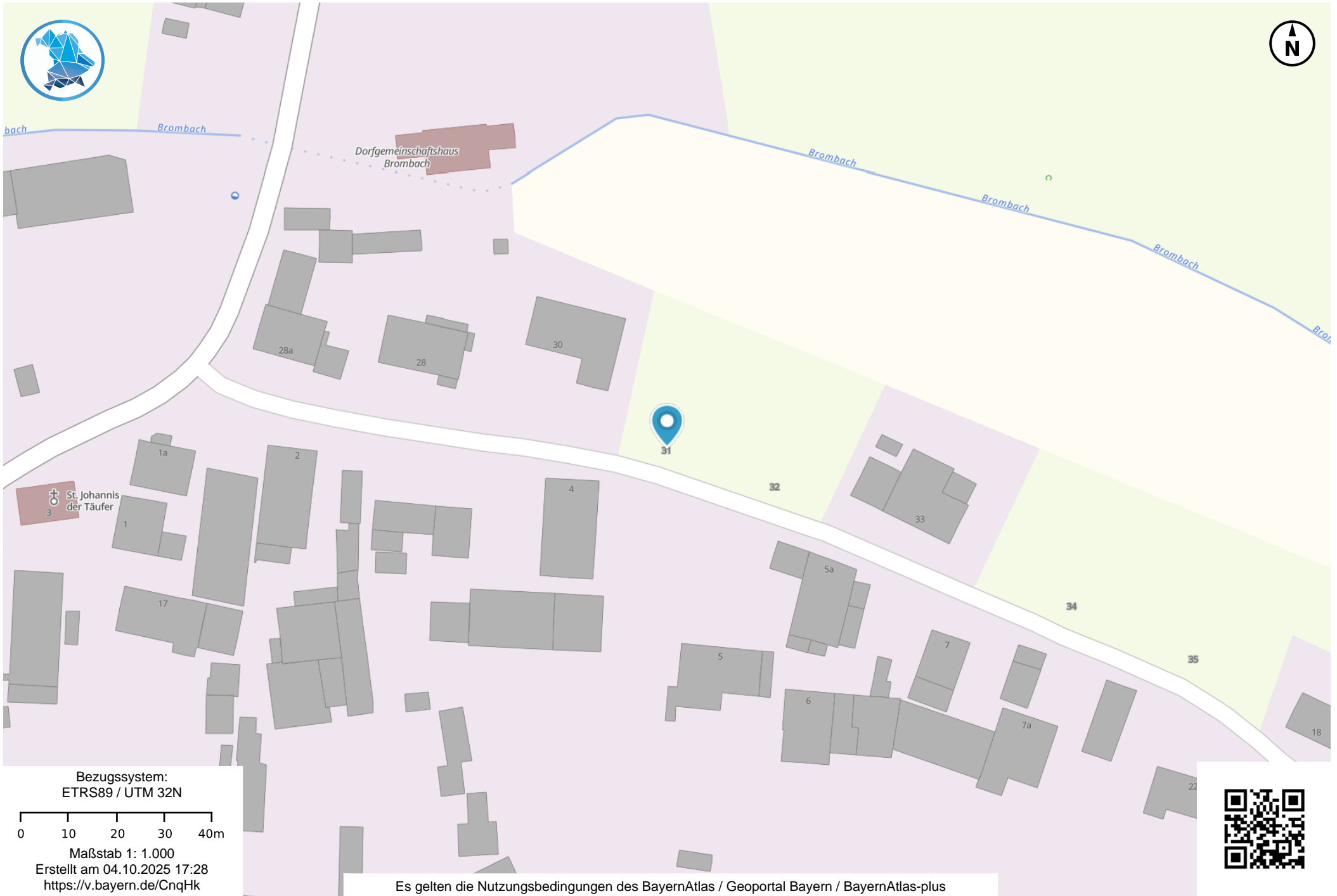
ideale Größe ca. 25 x 32 Meter

# Exposé - Grundrisse

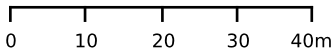


# Exposé - Anhänge

1.



Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 1.000  
Erstellt am 04.10.2025 17:28  
<https://v.bayern.de/CnqHk>

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

