



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-HaB-73726

Attraktives Baugrundstück für Doppelhaus oder Familienresidenz

Eckdaten

Kaufpreis	770.000,00 €
Provision	2,38 % inkl. MwSt.
Grundstücksfläche	1.552,0 m²

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Geltende EnEV
Gebäudeart**

**Liegt bei Besichtigung vor
Wohngebäude**

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Gemeinde Obermichelbach gehört zum Landkreis Fürth und ist Teil der Metropolregion Nürnberg. Durch die Nähe zu Fürth, Erlangen und Nürnberg genießen Bewohner die Vorzüge einer ruhigen, ländlichen Umgebung, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

Das Baugrundstück befindet sich in der Gartenstraße, einem gewachsenen Wohngebiet, das durch gepflegte Einfamilien- und Doppelhäuser mit großzügigen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Am Ortsrand laden Felder und Wiesen zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein.

Obermichelbach verbindet dörflichen Charme mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden, größere Märkte und Fachgeschäfte befinden sich in den Nachbargemeinden. Familien profitieren von idealen Rahmenbedingungen – ein Kindergarten liegt direkt im Ort und ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Grundschule befindet sich im nahegelegenen Veitsbronn und ist mit dem Schulbus in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen wie Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien stehen in den umliegenden Städten Fürth, Erlangen und Herzogenaurach zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut:

Linie 126 verbindet Obermichelbach mit Fürth von dort erreicht man mit der S-Bahn Erlangen und mit U-Bahn Nürnberg sehr gut.

Line 121 verbundet Obermichelbach mit Tuchenbach

Linie 123 ist eine regionale Ringlinie von Herzogenaurach über Obermichelbach, Veitsbronn, Siegelsdorf, Puschendorf und Tuchenbach.

Ein eigener Schulbus bringt die Kinder morgens direkt von Obermichelbach zur Grundschule in Veitsbronn.

Neben der guten Verkehrsanbindung – auch an die Achsen der Metropolregion sowie den nahegelegenen Flughafen Nürnberg – zeichnet sich Obermichelbach durch ein aktives Vereinsleben, Sport- und Freizeitangebote sowie eine lebendige Dorfgemeinschaft aus. Familien finden hier ein Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen können und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen. Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür, und die naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses weitläufige Grundstück mit rund 1.550 m² Fläche liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Obermichelbach im Landkreis Fürth, umgeben von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, die mit ihren schönen Gärten ein einladendes und harmonisches Ortsbild prägen.

Die Lage eröffnet zahlreiche Bebauungsmöglichkeiten: Vom großzügigen Einfamilienhaus über ein repräsentatives Doppelhaus bis hin zu modernen Wohnideen für Familien oder Investoren. Hier können vielfältige Wohnträume realisiert werden. Bereits die Nachbarbebauung zeigt eindrucksvoll, wie attraktiv und hochwertig sich das Umfeld entwickeln kann.

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück ist für eine weitere Nutzung nicht geeignet und wird daher als Abrisshaus eingestuft. Damit entsteht freie Fläche für ein neues Projekt mit viel Potenzial.

Besonders interessant ist dieses Grundstück sowohl für Bauträger, die ein wertbeständiges Projekt umsetzen möchten, als auch für Familien, die sich ein Zuhause mit viel Platz zum Wohnen, Arbeiten und Leben schaffen wollen.

Der Kaufpreis ist marktgerecht und berücksichtigt die besonderen Gegebenheiten.

Freuen Sie sich auf ein großzügiges Grundstück in hochwertiger Lage, das zahlreiche Möglichkeiten für eine attraktive Bebauung bietet – sei es für den privaten Lebensmittelpunkt oder als nachhaltige Investition.

Ausstattung

Auszug aus dem Bebauungsplan:

Erdgeschoss + 1. Obergeschoss erlaubt

Dachgeschoss darf als Vollgeschoss ausgebaut werden

Dachneigung:

0–40° bei Erdgeschoss + Dachgeschoss

25–35° bei Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

Dachform frei wählbar:

Dachaufbauten erlaubt, max. 3/5 der Gebäudelänge

Zulässig: Gartenhaus, Schuppen und Gewächshaus bis 15 m², max. Höhe 2,50 m

Zäune erlaubt bis max. 1,30 m (inkl. Sockel bis 30 cm)

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten Ihnen 24/7 eine kostenlose Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)