



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-UH-69486

*Ein Ort zum Ankommen – Baugrundstück in idyllischer Lage mit viel Potenzial*

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>173.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt inkl. MwSt.</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>417,0 m<sup>2</sup></b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Energieausweis**

**Geltende EnEV**  
**Gebäudeart**

**Nicht nötig**  
**Wohngebäude**

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Der Schwalbenweg in Schnaittach ist ein stiller Rückzugsort – ein kleines Stück Gelassenheit am Ende einer ruhigen Stichstraße. Wer hier lebt, genießt nicht nur die Nähe zur Natur, sondern auch das beruhigende Gefühl, dem Trubel des Alltags ein Stück weit entkommen zu sein. Das Grundstück liegt idyllisch in zweiter Reihe – umgeben von Grün und mit viel Raum für individuelle Wohnideen.*

*Und auch wenn nicht alles direkt vor der Haustür liegt – die Wege zu den Dingen des täglichen Lebens sind kurz und gut machbar. Das Auto, das Fahrrad oder ein kleiner Spaziergang reichen oft schon aus, um alles Nötige zu erreichen.*

### **Einkaufen mit regionalem Charme**

*Nur etwa 1,5 km entfernt liegt der EDEKA-Markt in der Festungsstraße – ideal für den Wochenendeinkauf oder die spontane Besorgung zwischendurch. Wer Wert auf Qualität und Regionalität legt, wird in der Metzgerei Regler am Marktplatz fündig – rund 1,3 km entfernt. Auch frische Backwaren sind nie weit: Der nächste Bäcker ist in wenigen Minuten erreicht und lockt schon morgens mit seinem Duft.*

### **Medizinische Versorgung – verlässlich und nah**

*Mehrere Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken im Ortskern – darunter die Franken-Apotheke und die Bären-Apotheke – sorgen für eine solide und erreichbare Gesundheitsversorgung. Im Fall der Fälle ist schnelle Hilfe garantiert – und meist auch ein freundliches Wort.*

### **Kinder & Bildung – alles in Bewegung**

*Die Grundschule ist rund einen Kilometer entfernt, die Mittelschule etwa 1,5 km – mit dem Fahrrad oder dem Schulbus bequem zu erreichen. Auch die Kleinsten sind gut aufgehoben: Drei Kindergärten im Umkreis von etwa 1 bis 1,5 km bieten liebevolle Betreuung und pädagogische Vielfalt – darunter das BRK Haus für Kinder und die integrative Kita „Die Arche“.*

### **Anbindung – zwischen Idylle und Stadt**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Ruhige Lage und dennoch mobil – das ist hier kein Widerspruch. Der Bahnhof Schnaittach Markt ist rund 1,2 km entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg und Simmelsdorf (RB 31). Wer lieber zu Fuß unterwegs ist, erreicht den Bahnhof Hedersdorf in gut 14 Minuten. Ergänzt wird das Angebot durch Buslinien und einen flexiblen Rufbus-Service – für alle, die spontan unterwegs sein möchten.***

***Fazit:***

***Ein Ort für Menschen, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen. Dieses Grundstück wartet darauf, Ihr persönlicher Platz zum Wurzeln, Wachsen und Wohlfühlen zu werden – wir freuen uns darauf, Ihnen diesen besonderen Ort persönlich zu zeigen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Willkommen an einem Ort, der das Herz berührt: Am Ende einer ruhigen Stichstraße, eingebettet in eine gewachsene Wohnsiedlung und in unmittelbarer Nähe zur Natur, wartet dieses charmante Baugrundstück darauf, mit Leben erfüllt zu werden. Auf 417 m<sup>2</sup> bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren ganz persönlichen Wohntraum zu verwirklichen – mit viel Licht, Ruhe und Raum für Ideen.*

*Ein vorhandener Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Ein- oder Zweigeschosses mit bis zu ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch ein Carport und ein zusätzlicher Stellplatz sind bereits eingeplant. Die Hinterlandlage in zweiter Reihe schenkt Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre – ein Rückzugsort, der gleichzeitig gut angebunden ist.*

*Das Grundstück ist voll erschlossen – Glasfaser und Gasanschluss sind bereits in der Straße vorhanden.*

*Die Bebauung erfolgt in einem Umfeld, das sich aktuell im Wandel befindet: Während die Lage durch ihre Ruhe und Naturnähe überzeugt, kann die Umsetzung baulicher Maßnahmen stellenweise etwas Abstimmung erfordern – etwa in Bezug auf Kraneinsätze. Hier ist etwas Umsicht gefragt, doch mit der richtigen Planung lässt sich auch diese Herausforderung meistern.*

*Ihre Möglichkeiten auf einen Blick:*

*Grundstücksgröße: 417 m<sup>2</sup>*

*Bebauung mit bis zu ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich*

*Ein- oder zweigeschossige Bauweise nach Bebauungsplan*

*Walm- oder Satteldach realisierbar*

*Carport und Stellplatz eingeplant*

*Grundflächenzahl: 0,3 | Geschossflächenzahl: 0,5*

*Glasfaser- und Gasanschluss vorhanden*

*Ruhige Lage am Ende einer Stichstraße – in zweiter Reihe*

*Naturnähe und gewachsene Siedlungsstruktur*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Ein Grundstück mit Charakter – für Menschen, die eigene Wege gehen und sich ihr Zuhause mit Herz und Weitblick gestalten möchten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

### **Ausstattung**

- Erschlossen
- *Bebauungsplan für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus + Satteldach liegt vor*
- Grundstücksgröße 417 m<sup>2</sup>
- zulässige GRZ- Grundflächenzahl: 0,3
- zulässige GFZ-Geschossflächenzahl: 0,5

### **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. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)