



## 91090 Effeltrich

Ruhig gelegenes Baugrundstück mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> – ideal für Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte

**510.000 €**

Kaufpreis

**1000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Limpert Immobilien**

Sabine Kemter

Tel.: 09131 39006

Sabine.Kemter@limpert-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche 1.000 m<sup>2</sup>

### Zustand

bebaubar\_nach.bebauubar\_attr Bebauungsplan

erschliessung.erschl\_attr teilerschlossen

### Preise & Kosten

Kaufpreis 510.000 €

provisionspflichtig ✓

Aussen-Courtage 3,00 % zzgl.



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives, teilerschlossenes Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> in angenehmer und ruhiger Wohnlage. Das Grundstück befindet sich geschützt in zweiter Reihe bzw. mittig zwischen bestehender Wohnbebauung und bietet dadurch ein besonders privates und familienfreundliches Umfeld.

Die großzügige Grundstücksfläche eröffnet vielseitige Bebauungsmöglichkeiten. Realisierbar ist sowohl die Bebauung mit einem großzügigen Einfamilienhaus als auch eine Teilung für die Errichtung einer Doppelhaushälfte. Damit eignet sich das Grundstück sowohl für Eigennutzer als auch für Bauträger.

Das weitläufige, ebene Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte mit Garten, Terrasse und ausreichend Freiflächen. Die sonnige Ausrichtung und die gewachsene Nachbarschaft unterstreichen den hohen Wohnwert.

## Lage

Effeltrich ist eine charmante Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Forchheim, die sich durch ihren ländlichen Charakter und ihre gute Anbindung an größere Städte auszeichnet. Der Ort bietet eine hohe Wohnqualität mit dörflichem Ambiente und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft der Fränkischen Schweiz. Die Nähe zu Erlangen und Forchheim macht Effeltrich besonders attraktiv für Pendler und Familien, die die Vorzüge des Landlebens mit urbaner Infrastruktur verbinden möchten. Die Gemeinde verfügt über Grundversorgungseinrichtungen und ein aktives Vereinsleben.

Die Wohnlage befindet sich in einem gut erschlossenen Bereich der Gemeinde mit Anbindung an die umliegenden Ortschaften. Kindergärten und Schulen sind im Ort vorhanden, weiterführende Bildungseinrichtungen erreichen Sie in den benachbarten Städten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte befinden sich in der Gemeinde oder in ca. fünf bis zehn Minuten erreichbarer Entfernung. Die Verkehrsanbindung gestaltet sich günstig, da Erlangen etwa 15 Kilometer entfernt liegt und über die nahegelegene Bundesstraße zügig zu erreichen ist. Auch Nürnberg ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die unmittelbare Umgebung lädt mit Wander- und Radwegen zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und ausgezeichneter Erreichbarkeit größerer Zentren.

## Sonstige Angaben

ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
teilerschlossen  
ruhige Lage zwischen bestehender Wohnbebauung  
geeignet für Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte  
großzügige, ebene Grundstücksfläche  
familienfreundliches Wohnumfeld  
vielseitige Nutzungsmöglichkeit  
Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen  
Besichtigungstermin vor Ort.  
Preis: 510,00 Euro pro qm











