

## Wohnen in Georgensgmünd

**BAUGRUND in BESTER Wohnlage -  
ortsüblich erschlossen - hier können  
Sie SOFORT loslegen**



Objekt-Nr. 1082

**Wohnen**

Verkauf: **127.750 €**

Ansprechpartner:

Jörg Harandt

Telefon: 09126 2959675

Mobil: 0171 5227725

91166 Georgensgmünd

Bayern

Grundstücksfläche

365,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Baugrundstück in Georgensgmünd bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihren Traum vom Eigenheim in einer strukturierten und familienfreundlichen Umgebung zu verwirklichen.

Das Grundstück ist sofort bebaubar und liegt in einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft, die sich ideal für Familien und Naturliebhaber eignet.

Mit einer Fläche, die sich bestens für ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus eignet, können Sie Ihre Wohnwünsche frei gestalten ☒ und das ohne Bauzwang.

Hier profitieren Sie von einem ruhigen Wohnumfeld, das gleichzeitig alle Vorteile einer gut entwickelten Infrastruktur bietet.

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was das Grundstück zu einer komfortablen und zukunftssicheren Investition macht.

Die naturnahe Lage mit Wäldern und Grünflächen lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein, während die Anbindung an die B2 und die Bahnverbindungen nach Nürnberg Berufspendlern eine schnelle und unkomplizierte Anbindung bieten.

Mit einem Quadratmeterpreis von 350 Euro bietet dieses Grundstück eine attraktive Möglichkeit, sich in einer der gefragtesten Wohngegenden im südlichen Landkreis Roth niederzulassen.

Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie hier Ihr neues Zuhause in einer Umgebung, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität vereint.

### BESICHTIGUNGEN :

sind nur möglich bei vollständigem Ausfüllen (mit Adresse und Telefonnummer) sowie senden des "KONTAKTFORMULARS". Daraufhin ruft Sie unser Außendienst schnellstmöglich zurück.

Nur ONLINE Anfragen sind erwünscht, unser Büroteam vereinbart telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Wir besichtigen auch gerne SAMSTAGS und SONNTAGS !

## Ausstattung

- für ein Einfamilien- oder Doppelhaus perfekt geschnitten
- das Grundstück ist ortsüblich erschlossen
- in bevorzugter und ruhiger Wohnlage
- in strukturierter gehobener Nachbarschaft
- Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten alles gut erreichbar
- KEIN Bauzwang
- hier können Sie SOFORT loslegen
- BESICHTIGUNGEN :

Als Erstkontakt sind NUR ONLINE Anfragen erwünscht. Unser Büro vereinbart vorher telefonisch KEINE Besichtigungstermine !

Besichtigungstermine sind nur nach Eingang eines vollständig ausgefüllten Kontaktformulars möglich.

#####

Die ImmoUnion24 GmbH ist stets auf der Suche nach neuen, erfolgreichen Wegen, um Immobilien effizient und kundenorientiert zu vermarkten.

Daher möchten wir Sie gerne als potenziellen Kooperationspartner ansprechen.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und ein umfangreiches Netzwerk.

Besonders im Bereich Wohnimmobilien haben wir uns einen Namen gemacht.

Durch eine Kooperation mit Ihnen möchten wir gemeinsam Synergien schaffen, um Immobilien schneller und erfolgreicher zu vermarkten und so unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Sollten Sie Interesse an einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit haben, freuen wir uns, wenn Sie sich mit uns unter [info@immounion24.de](mailto:info@immounion24.de) in Verbindung setzen.

Gerne stellen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch unser Unternehmen und unsere Arbeitsweise näher vor.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und eine mögliche Zusammenarbeit.

## **Sonstiges**

Die ImmoUnion24 GmbH ist stets auf der Suche nach neuen, erfolgreichen Wegen, um Immobilien effizient und kundenorientiert zu vermarkten.

Daher möchten wir Sie gerne als potenziellen Kooperationspartner ansprechen.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und ein umfangreiches Netzwerk.

Besonders im Bereich Wohnimmobilien haben wir uns einen Namen gemacht.

Durch eine Kooperation mit Ihnen möchten wir gemeinsam Synergien schaffen, um Immobilien schneller und erfolgreicher zu vermarkten und so unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Sollten Sie Interesse an einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit haben, freuen wir uns, wenn Sie sich mit uns unter [info@immounion24.de](mailto:info@immounion24.de) in Verbindung setzen.

Gerne stellen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch unser Unternehmen und unsere Arbeitsweise näher vor.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung und eine mögliche Zusammenarbeit.

Die ImmoUnion24 GmbH erhält vom Käufer bei Abschluss eines durch die ImmoUnion24 GmbH vermittelten und notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. Käuferprovision. Die Käuferprovision wird berechnet aus dem Gesamterwerbspreis und ist verdient am Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages.

In unseren Angebot separat ausgewiesene KfZ Stellplätze wie z.B. Garagen, Carport`s usw. sind selbstverständlich auch provisionspflichtig. Die ImmoUnion24 GmbH hat auch einen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern oder Franchisegebern/-partnern. Die ImmoUnion24 GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Immobilie / Grundstück verkauft wird und mit den Interessenten nachzuverhandeln. Kontaktaufnahme, Besichtigungen, Verhandlungen erfolgen ausschließlich über unser Büro !

Schadenersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem Verhalten, ausgeschlossen. Nach § 242 BGB muss eine Vorkenntnis umgehend schriftlich und schlüssig unter Angabe der Bezugsquelle vom Angebotsempfänger nachgewiesen werden, da sonst die Gelegenheit zum Erwerb dieses Objektes als bisher unbekannt gilt.

Das Angebot ist ausschließlich nur für Sie bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Es gelten die AGB`s der ImmoUnion24 GmbH. Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Verkäufers / Eigentümers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt keine Haftung. Irrtum vorbehalten !

. Info zum Energieausweis: nicht erforderlich (z. Bsp. Grundstück, Denkmal,...)

## Lage

Georgensgmünd, gelegen im mittelfränkischen Landkreis Roth, ist eine attraktive Gemeinde im Süden von Nürnberg.

Die Region bietet eine harmonische Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Infrastruktur.

Die landschaftliche Umgebung ist von Wäldern, Feldern und dem malerischen Flusslauf der Rednitz geprägt, was Georgensgmünd zu einem idyllischen Wohnort macht.

Dank der günstigen Verkehrsanbindung über die B2 und die nahegelegene A9 ist Georgensgmünd sowohl an das regionale als auch an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden.

Der Bahnhof in Georgensgmünd bietet direkte Verbindungen nach Nürnberg und Augsburg, was besonders Berufspendlern entgegenkommt.

Die Fahrt nach Nürnberg dauert mit der Regionalbahn etwa 25 Minuten.

Vor Ort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleister, die den Alltag erleichtern.

Für Familien bietet Georgensgmünd eine gute Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Nahegelegene Seen und Freizeitflächen bieten im Sommer Abkühlung und Erholung.

Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten, darunter ein aktives Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und historische Sehenswürdigkeiten wie das Wasserschloss und die katholische Wallfahrtskirche St. Wunibald.

Insgesamt ist Georgensgmünd ein attraktiver Ort für Menschen, die ein ruhiges und naturverbundenes Leben in der Nähe von urbanen Zentren suchen.

## **Courtage**

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)