



**Einmaliges Villengrundstück vor den Toren Nürnbergs – die  
Möglichkeit Ihre Vision Realität werden zu lassen**



☎ 09123 99033-0  
✉ [info@ruestig.de](mailto:info@ruestig.de)  
🌐 [www.ruestig.de](http://www.ruestig.de)

## FACTS

Adresse	Erlenweg 9 in 90547 Stein
Objekt	Villengrundstück - teilbar - mit Bestandsobjekt
Kaufpreis	ab 1.133.333,00 €
Grundstücksfläche	bis zu 5.076 m <sup>2</sup> verfügbar
Provision	provisionsfrei direkt von Eigentümer
Baurecht	Planung auf Basis von §34 BauGB bzw. einem rechtskräftigen Bebauungsplan auf einer Grundstückshälfte voll erschlossenes Grundstück kein Bauzwang
Highlights	unverbaubarer Blick ins Landschaftsschutzgebiet moderne Architektur durch kubische Baukörper mit zwei Vollgeschossen und Flachdach möglich ruhige Lage in Stichstraße hohe Lebensqualität durch eine sehr gute Infrastruktur und grüne Umgebung



Beispielhafte Darstellung

## Liegenschaftsbeschreibung

Das angebotene Grundstück befindet sich im ruhig gelegenen Erlenweg in Stein bei Nürnberg. Durch die herausragende Lage am Ende einer Sackgasse, haben Sie keinerlei Durchgangsverkehr vor Ihrem zukünftigen Anwesen.

Das erst ebenerdige Grundstück fällt im Anschluss leicht ab und endet im Landschaftsschutzgebiet Herbstgraben. Eine somit unverbaubare Lage und Aussicht auf einen Jahrhunderte alten Baumbestand.

Die Ankaufvarianten können Sie der nächsten Seite entnehmen. Auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer Villa möglich. In der Wahl des Baustils, sind Ihnen nahezu keine Grenzen gesetzt.

Dank der großzügigen Fläche haben Sie die Freiheit, ein unaufdringliches architektonisches Meisterwerk zu schaffen, das sich harmonisch in die Natur einfügt und gleichzeitig höchste Ansprüche an Design und Wohnkomfort erfüllt.



## Verkaufsvarianten

**Variante 1** Erwerb des gesamten Grundstücks

5.076 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 3.400.000,00 €

**Variante 2** \* Erwerb des halben Grundstücks

2.538 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 1.700.000,00 €

**Variante 3** \* Dreiteilung des Grundstücks

1.692 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 1.133.333,00 €

\* Hinweis: Grundstücksgröße und hieraus resultierender Preis kann bei Realteilung leicht abweichen.



## Makro- und Mikrolage

Stein bietet die perfekte Kombination aus urbaner Nähe und ländlicher Ruhe. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig in der Metropolregion Nürnberg und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Die nahegelegene Südwesttangente bietet Pendlern und Berufstätigen eine gute Anbindung an die gesamte Metropolregion und darüber hinaus.

Die naheliegenden Städte Nürnberg und Fürth selbst, punkten mit einem vielfältigen kulturellen Angebot, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und lebendigen Innenstädten. Die Nähe zur Großstadt Nürnberg sowie der attraktiven Stadt Fürth, ermöglicht es den Bewohnern, von urbanen Annehmlichkeiten wie Restaurants, Geschäften und kulturellen Veranstaltungen zu profitieren, während sie gleichzeitig in einer ruhigen und naturnahen Umgebung wohnen.

In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäcker und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind in der Umgebung vorhanden. Zudem lädt das naturnahe Umfeld zu Spaziergängen und Erholung ein.



 09123 99033-0

 [info@ruestig.de](mailto:info@ruestig.de)

 [www.ruestig.de](http://www.ruestig.de)