

Bischberg / Troisdorf

# Ihr Bauplatz mit Zukunft – großzügiges Grundstück in gefragter Südlage von Bischberg OT: Troisdorf

???????? ??: 25161042



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??: 0 EUR • ??: 980 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25161042 - 96120 Bischberg / Trosdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25161042 - 96120 Bischberg / Trosdorf

?? ??? ??????

|                   |          |                |                                                                                       |
|-------------------|----------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????? | 25161042 | ???? ?????     | ???????                                                                               |
|                   |          |                | ????????????                                                                          |
|                   |          | ?????          | ?????????                                                                             |
|                   |          | ?????????????? |                                                                                       |
|                   |          | ??????????     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

??????? ???????: 25161042 - 96120 Bischberg / Trosdorf

?? ????????



??????? ???????: 25161042 - 96120 Bischberg / Trosdorf

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 980 m<sup>2</sup> in sehr begehrter Lage im Bischberger Ortsteil Trosdorf. Dieses vielseitig nutzbare Grundstück eignet sich hervorragend für alle, die ein individuelles Bauprojekt verwirklichen möchten – sei es ein modernes Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus oder ein weiteres Wohnkonzept nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Das Gelände präsentiert sich komplett eben, was den Bauprozess deutlich vereinfacht und eine flexible sowie kreative Gestaltung der Bebauung ermöglicht. Besonders vorteilhaft ist, dass das Grundstück bereits voll erschlossen ist: Alle wichtigen Versorgungsanschlüsse wie Wasser, Strom und Abwasser befinden sich bereits an der Grundstücksgrenze. Diese bestehende Infrastruktur sorgt für einen reibungslosen Start Ihres Bauvorhabens und reduziert sowohl Zeit- als auch Kostenaufwand in der Bauvorbereitung.

Die Lage des Grundstücks besticht durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit einer angenehmen Nachbarschaft und guter Infrastruktur. Gleichzeitig profitiert die Immobilie von der positiven Wertentwicklung der Region, die sich in den letzten Jahren stabilisiert und kontinuierlich gesteigert hat. Dies garantiert nicht nur eine nachhaltige Wertstabilität, sondern eröffnet auch attraktive Chancen für eine langfristige Wertsteigerung. Somit stellt dieses Grundstück eine hervorragende Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger dar.

Ein weiteres Plus ist die offene und freundliche Lage, die für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre sorgt und den Standort zusätzlich aufwertet.

Dieses Grundstück bietet eine ausgezeichnete Grundlage für Ihr Bauvorhaben – sprechen Sie uns gerne an, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot persönlich vorzustellen.

??????? ???????: 25161042 - 96120 Bischberg / Trosdorf

## ??? ??? ??? ???????????

Dieses attraktive Grundstück befindet sich in begehrter Lage im Bischberger Ortsteil Trosdorf, einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend am westlichen Rand von Bamberg. Die naturnahe Umgebung, kombiniert mit einer sehr guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, macht diesen Standort besonders reizvoll – sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende.

Die angenehme, offene Lage innerhalb der Wohnsiedlung sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Durch die Ausrichtung und die vorhandene Bebauungsstruktur entsteht ein großzügiges Raumgefühl, das ein entspanntes Wohnen in gepflegtem Umfeld ermöglicht.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Bundesstraße B26 sowie die nahegelegene Autobahn A70 (Auffahrt Bamberg-Hafen) sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt von Bamberg in nur ca. 10 Minuten. Auch die Städte Schweinfurt, Würzburg und Nürnberg sind über die Autobahn sehr gut angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem nutzbar – eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Verbindung nach Bamberg und Bischberg liegt in fußläufiger Entfernung.

Der Ortsteil Trosdorf bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit dörflichem Charakter und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in den benachbarten Ortsteilen Bischberg und Hallstadt und sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Region überzeugt zudem durch ein breites Freizeitangebot: Radwege, Spaziermöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen in Bamberg und Umgebung tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Ein Grundstück mit idealer Kombination aus ruhiger Wohnlage, funktionaler Infrastruktur und guter Anbindung – perfekt für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

??????? ???????: 25161042 - 96120 Bischberg / Trosdorf

????? ?????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25161042 - 96120 Bischberg / Trosdorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sophie Grohganzen & Werner Schauer

---

Untere Königstraße 10, 96052 Bamberg

Tel.: +49 951 - 51 93 231 0

E-Mail: [bamberg@von-poll.com](mailto:bamberg@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)