

2,1 ha Grundstücksareal mit Kleingärten in Nürnberg



ID-3005 Nürnberg, KGA (9)

Eckdaten

Straße	Hintere Marktstraße
Hausnummer	999
PLZ	90441
Ort	Nürnberg
Bundesland	Bayern
Land	Deutschland
Lage Gebiet	Wohngebiet
ImmoNr	AI919

Objektart	Grundstück
Objektyp	Freizeit
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Grundstücksgröße	ca. 21.423 m ²
Ausschreibungbeginn	23.07.2026
Ausschreibungsende	18.09.2026
Vermietet	Ja

Energieausweis

Es besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises.

Beschreibung

Großes Grundstück mit ungleichmäßigem Zuschnitt, der gesamte Kaufgegenstand ist mit einem Generalpachtvertrag (GPV 08) an die Bahn-Landwirtschaft verpachtet. Diese hat die Fläche an Kleingärtner unterverpachtet (derzeit 109 Kleingärten). Sofern der Erwerber das Pachtverhältnis kündigt, hat er an die Unterpächter Entschädigungen für die in deren Eigentum stehenden Aufbauten, Anpflanzungen sowie die Rückbaukosten zu zahlen.

Hinweise der Eigentümerin:

1. Am 25.06.2026 hat die Stadt Nürnberg den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4704 für die kaufgegenständliche Fläche gefasst. Danach soll das Objekt planungsrechtlich dauerhaft als Fläche für Kleingärten festgesetzt werden.
2. Es gelten die besonderen Bedingungen der Verkäuferin Deutsche Bahn AG, die einer Bezugsurkunde enthalten sind (Anlage zum Exposé).
3. Der Kaufgegenstand kann eisenbahnrechtlich gewidmet sein und damit der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes unterliegen. Zur Überführung des Kaufgegenstandes aus der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit in die kommunale Planungshoheit ist die Durchführung eines Freistellungsverfahrens gemäß § 23 Allgemeines

Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.

§ 23 AEG ist zum 23.07.2025 geändert worden. Aufgrund der Aktualität der Gesetzesänderung ist noch unbekannt, wie das Eisenbahn-Bundesamt die Änderung des § 23 AEG anwendet. Wenn der Kaufgegenstand durch das Eisenbahn-Bundesamt von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG nicht freigestellt wird, verbleibt der Kaufgegenstand in der eisenbahnrechtlichen Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes.

Das hat zur Folge, dass der Kaufgegenstand nicht der kommunalen Planungshoheit der zuständigen Kommune/Behörde unterliegt.

4. Der offizielle Bodenrichtwert für die kaufgegenständliche Fläche liegt bei ca. € 34,00/m² (Freizeitgartenfläche), für angrenzende Wohnbauflächen bei ca. € 810,00/m² bis ca. € 980,00/m². In unmittelbarer Nähe wurde gerade eine große Neubauwohnanlage fertiggestellt.

Katasterangaben: Gemarkung Schweinau, Flurstück 165 mit ca. 11.003 m² und Flurstück 182 mit ca. 10.420 m²

Jahrespachteinnahmen: ca. € 2.765,94

Grundstücksgröße: ca. 21.423 m²

Lage

Nürnberg mit ca. 531.000 Einwohnern ist wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Franken und bildet das Herzstück der Metropolregion Nürnberg. Das nähere Umfeld besticht durch den nahegelegenen Wöhrder See und die weitläufigen Pegnitzauen, die als grüne Oasen vielfältige Naherholungsmöglichkeiten im Freien bieten, während die historische Altstadt mit der Kaiserburg in wenigen

Minuten erreichbar ist.

Die Nachbarstadt Fürth ist in ca. 10 km, Erlangen in ca. 22 km, Ingoldstadt ca. 90 km und München in ca. 160 km erreichbar. Die A 9 Berlin-München ist am AK Nürnberg-Ost schnell erreichbar, über die AS Nürnberg-Mögeldorf besteht weiterhin Anschluss an die A3 und über die AS Nürnberg-Gleißhammer an die A6.

Kauf
90441 Nürnberg, Hintere Marktstraße 999

Der Nürnberger Hauptbahnhof ist als zentraler Knotenpunkt unter anderem direkt an die ICE-Linie 28 Hamburg-Berlin-Leipzig-Nürnberg-München sowie an regionale Verbindungen wie den RE1 nach München angebunden.

Das Objekt befindet sich im östlich des Stadtkerns gelegenen Stadtteil Gleißhammer in einer gut integrierte Wohnlage, die eine hervorragende Infrastruktur mit fußläufig erreichbaren Supermärkten, Restaurants, Apotheken, Arztpraxen sowie Schulen und Kindertagesstätten direkt im Viertel bietet.

Sonstige Angaben

Die angebotene Immobilie kann im Rahmen unserer freiwilligen Immobilien-Auktion am 17. September 2026 ersteigert werden. Sie können ganz einfach TELEFONISCH, SCHRIFTLICH, ONLINE oder PERSÖNLICH an der Auktion teilnehmen.

Der in der Anzeige angegebene - Kaufpreis - stellt das MINDESTGEBOT in der Auktion dar.

MINDESTGEBOT: EUR 160.000,- zzgl. Auktionsaufgeld (für den Käufer) auf den Zuschlagspreis

- bei einem Zuschlagspreis von 0 bis 19.999 € - 17,85 %
- bei einem Zuschlagspreis von 20.000 € bis 49.999 € - 11,90 %
- bei einem Zuschlagspreis von 50.000 € bis 99.999 € - 9,52 %
- bei einem Zuschlagspreis ab 100.000 € - 7,14 % (jeweils inkl. Umsatzsteuer)

Am Auktionstag kommen weitere spannende Immobilien aus ganz Deutschland zum Aufruf. Unseren Katalog können Sie kostenlos auf www.ia-deutschland.de abrufen.

+++++

Für ein ausführliches Exposé nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Anbieters. BITTE achten Sie darauf, dass Ihre Kontaktdaten vollständig sind und Ihre TELEFONNUMMER angegeben ist.

Sofern Sie alle Daten angegeben haben, bekommen Sie einige Minuten später automatisch das Exposé bzw. einen Exposelink zugesandt (bitte Hinweis zum Öffnen des Links beachten).

Das Exposé enthält weiterführende Objektinformationen sowie alle relevanten, uns zur Verfügung stehenden Objektunterlagen, wie

Miet-/Pachtverträge, Grundrisse, kommunale Auskünfte, etc.. Im dortigen Datenraum finden Sie auch einen Kaufvertragsentwurf, unsere Versteigerungsbedingungen sowie das Gebotsformular.

Die 4 Möglichkeiten zum MITBIETEN finden Sie im Katalog, auf unserer Homepage (www.ia-deutschland.de) sowie im Datenraum des Exposés (Gebotsformular). Für weitere Fragen stehen wir unter 030-2000 34 690 oder per E-Mail an info@ia-deutschland.de zur Verfügung.

+++++

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Angaben, Daten und Informationen, die uns vom Auftraggeber/Veräußerer übermittelt wurden. Die IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die von der IAD Immobilienauktionshaus Deutschland GmbH veröffentlichten Fotos, Luftbilder und sonstige Aufnahmen sind beispielhaft und spiegeln nicht notwendigerweise den aktuellen Zustand des Objektes wider. Wir empfehlen den Kaufinteressenten, sich vor dem Auktionstermin vom aktuellen Zustand durch eine persönliche Besichtigung vor Ort zu überzeugen. Die veröffentlichten Lagepläne, Skizzen, Grundrisse etc. sind nicht maßstabsgerecht. Sämtliche Objektangaben stehen unter dem Vorbehalt der Korrektur und der nachträglichen Richtigstellung. Dem Kaufinteressenten ist bekannt, dass allein die im Kaufvertrag ausdrücklich zugesicherten Angaben verbindlich sind. Diesbezügliche Ansprüche gegen den Veräußerer und das Auktionshaus sind ausgeschlossen. Bei denkmalgeschützten Objekten empfehlen wir, sich über eventuelle Nutzungseinschränkungen, Auflagen und/oder Verpflichtungen, die sich durch die jeweiligen Denkmalschutzgesetze ergeben, bei den zuständigen Behörden zu informieren.

Allgemeine Geschäftsbedingungen gegenüber Interessenten beim Vertrieb von Immobilien durch DB Immobilien, Deutsche Bahn AG

1.
Die Geschäftsbedingungen gelten als anerkannt, wenn der Interessent die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zur Verfügung gestellten Informationen in irgendeiner Form nutzt. Die von DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gemachten Angaben dienen der Information des Interessenten und stellen kein Angebot zum Abschluss eines Vertrages im Rechtssinne dar.
2.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat sämtliche Angaben sorgfältig zusammengetragen. Hierbei muss sich DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, jedoch auf Informationen durch die Verkäufer oder sonstige Dritte verlassen. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet daher weder für materielle noch für immaterielle Schäden, seien sie unmittelbar oder mittelbar, die durch die Nutzung der gemachten Angaben oder durch die Nutzung fehlerhafter oder nicht vollständiger Informationen verursacht werden, es sei denn, DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, hat insofern nachweislich einen Schaden durch eigenes grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten verursacht. Bei einer nachweisbaren Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) haftet DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, auch für einfache Fahrlässigkeit. In diesem Fall ist die Haftung auf den Ersatz von vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden begrenzt. DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, haftet stets unbeschränkt für jede schuldhaft Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3.
Die durch den Zugriff auf die Dienstleistung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, gewonnenen Informationen dürfen von den Interessenten nur persönlich und nur im Zusammenhang mit dem konkreten Interesse an dem Erwerb oder der Anmietung des nachgefragten Objekts verwendet werden. Jede Weitergabe an Dritte und jede Nutzung zu anderen – insbesondere gewerblichen – Zwecken ist untersagt und nur bei vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, zulässig.
4.
DB Immobilien, Deutsche Bahn AG, weist ferner darauf hin, dass sie die ihr von den Interessenten übermittelten Daten unter Einhaltung des Bundesdatenschutzgesetzes in der jeweils gültigen Form elektronisch verarbeitet. Der jeweilige Interessent erklärt gleichzeitig mit dem Absenden der Daten seine Einwilligung zur elektronischen Verarbeitung.
5.
Es gilt deutsches Recht.
6.
Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist Berlin, wenn es sich bei dem Interessenten um einen Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs handelt.
7.
Mündliche Absprachen sind nur dann rechtsverbindlich, wenn sie von den Parteien schriftlich bestätigt werden.
8.
Sollte eine oder sollten mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame andere oder ergänzte Regelung zu ersetzen, die der unwirksamen im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt.