

936 m² Baugrundstück in ruhiger Natur-/Ortsrandlage von Windeck-Kohlberg



Zum Höchsten (zwischen Haus-Nr. 13 und 19), 51570 Windeck

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 65.000,00 €
- Preis pro m²: 69,45 €
- Grundstücksfläche: 936,00 m²
- Objekt-Nr.: 763

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161
📱 0171 3426376
✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Grundstück
Preis pro m ²	69,45 €
Grundstücksfläche	936,00 m ²
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Baulücke zwischen einem kleinen Bauernhof und einem Neubau in wunderschöner, ruhiger und herrlich in der Natur gelegenen Lage von Windeck-Kohlberg. Für 65.000 € bekommt man hier 936 m² Bauland, welches in den letzten 5 Jahren seinen Bodenwert fast verdoppelt hat. Das Grundstück kann - auch mit einem Tiny-House - sofort bebaut werden. Aufgrund eines bestehenden Bebauungsplanes (s. Bebaubarkeit) dauert hier die Baugenehmigung nur wenige Tage, da die Gemeinde nur das Einhalten dieser Rahmenbedingungen zu prüfen hat. Gerne kann Sie zu Ihrem Bauvorhaben auch unser Architekt kostenlos, unverbindlich und am besten direkt am Grundstück beraten.

LAGEBESCHREIBUNG

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Windeck-Kohlberg, ein ruhiges, kleines Dorf an der Grenze zwischen dem Bergischen- und dem Rhein-/Siegland. Ein kleiner Wirtschaftsweg grenzt unten am Grundstück an und lädt zum herrlichen Spaziergang (auch mit dem Hund) in der Natur ein. Gleichzeitig ermöglicht dieser Weg die Zufahrt von der unteren Seite auf das Grundstück (Süd-Westseite).

Zum Einkaufen fährt man hier schnell nach Rosbach, dem Hauptort der Gemeinde Windeck
www.gemeinde-windeck.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus Rosbach ca. 5 km/10 min
- Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Rosbach, oder auch in der Marktstadt Waldbröl (10 km)
- Schulen: Gesamtschule in Rosbach (5,5 km)
- Kindergarten: Morsbach OT Holpe 3,9 km, Rosbach 7,1 km
- ärztliche Versorgung: Allgemein-/Hausarzt im benachbarten Holpe (ca. 3 km) oder in Rosbach (5 km), mehrere Fachärzte und ein großes Kreiskrankenhaus befinden sich in Waldbröl (ca. 10 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle (auch Schulbus) in 200 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Schladern/Sieg (6,7 km) mit guter, halbstündiger Anbindung an Köln (Fahrzeit ca. 55 Minuten/ca. 75 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (28 km) oder A4 Abf. Nr. 27, "Eckenhagen": (22 km)
- Flughafen Köln / Bonn (67 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 10 km, Wissen/Sieg 15 km, Gummersbach 34 km, Siegburg 40 km, Bonn 60 km, Köln 75 km

BEBAUBARKEIT

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines geplanten Bereichs und könnte gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplanes BP-Nr. 1/13 Kohlberg sofort bebaut werden (Vereinfachte Genehmigung innerhalb von wenigen Tagen). Die genauen Bebauungsmöglichkeiten können Sie anhand der Nachbarhäuser in der Straße anschaulich betrachten.

Maximale Bebaubarkeit: 1-geschossig (von der niedrigeren Bergseite gesehen), offene Bauweise, reines Wohngebiet maximale GFZ: 0,3 (Verhältnis Geschossfläche / Grundstück) maximale GRZ: 0,4 (Verhältnis bebaute Grundfläche / Grundstück)

mögliche Dachformen: Satteldach mit Dachneigung 23° - 30°.

Das Gebäude muss einen Abstand von mind. 5 m und max. 10 m von der Straßengrenze haben. Die hieran anschließende Bautiefe des Gebäudes darf höchstens 15 m betragen.

Die Sockelhöhe darf bergseitig bis 30 cm und rückseitig bis 0,5 m betragen.

Ein Befahren des Grundstücks von der unteren Seite ist möglich (siehe angrenzender Nachbar).

ERSCHLIESSUNGSTEXT

Straße: vorhanden

Kanal: Anschluss vorhanden

Wasser: Anschluss vorhanden

Strom: Anschluss vorhanden

Erdgas: nicht vorhanden

Ausrichtung: Süd-/ Westhang

SONSTIGES:

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt hier: 75,00 € / m².

Unser Angebot: 69,45 € / m²

UNSER TIPP:

Lassen Sie sich doch zur Bebaubarkeit, Ausnutzung, möglichen Dachformen, Baugrenzen, Ausrichtung usw. von unserem Architekten direkt am Grundstück kostenlos beraten.

Panoramafotos finden Sie auf unserer Homepage www.matschke.de.



Blick von der oberen Straße: "Zum Höchsten"



Blick von der unteren Straße: "Rosterwiese"



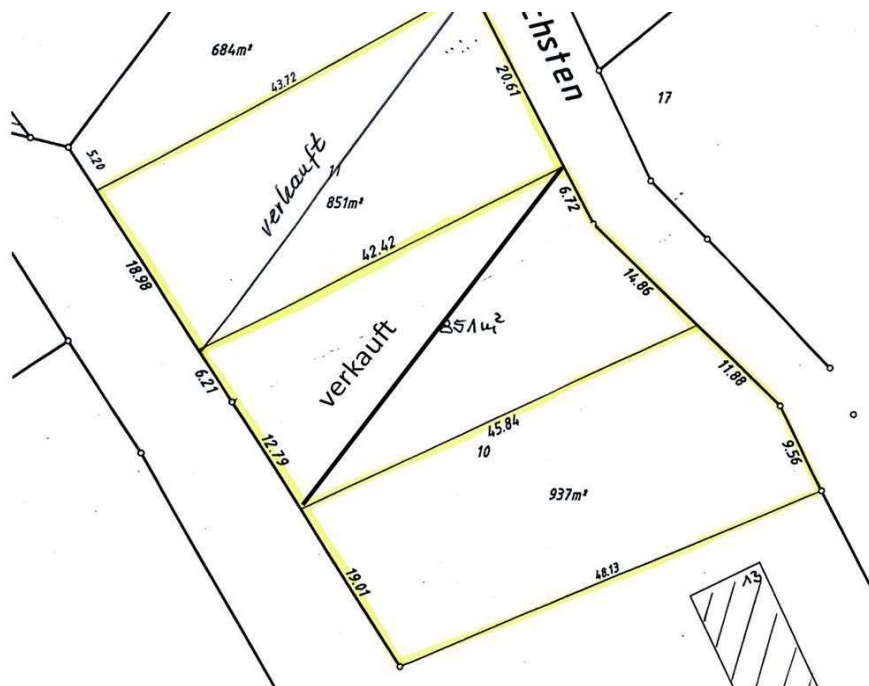
"Zum Höchsten" mit Blick zur Dorfmitte



"Zum Höchsten" mit Blick zum Ortsrand



mögliche Bebauung: - siehe Nachbarhäuser !



Lageplan mit bemasteten Grenzen

Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision sind zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.