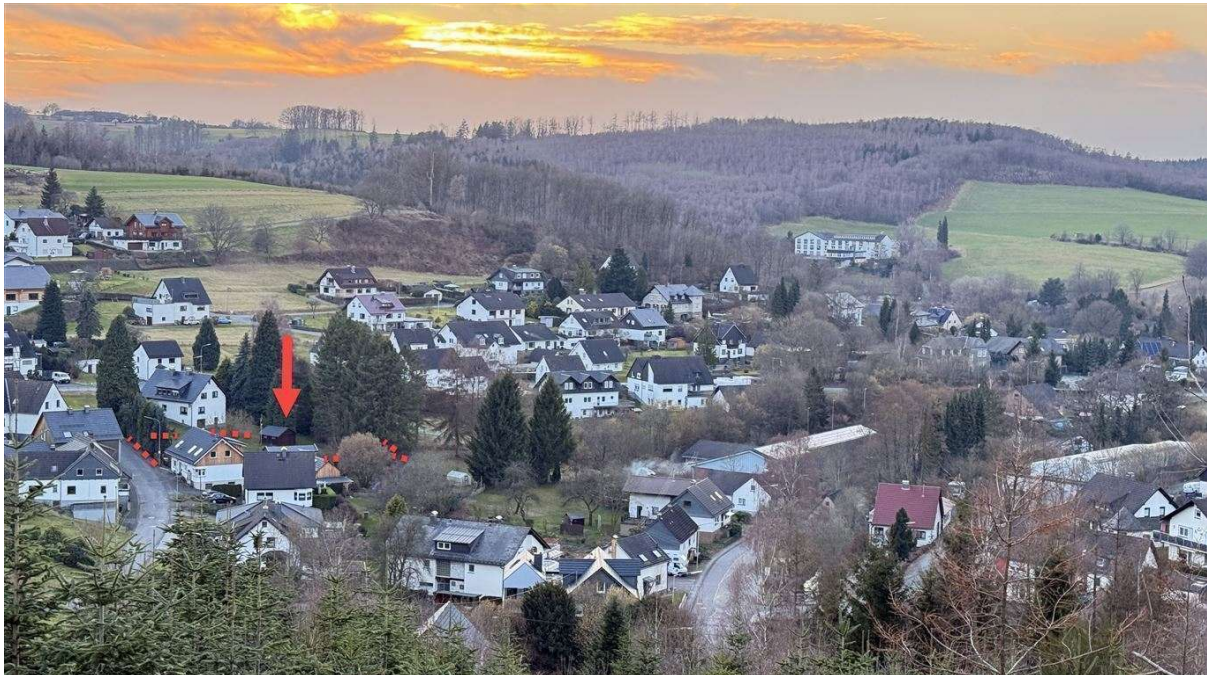


Auch ohne Keller sofort zu bebauen:
Baugrundstück in 51580 Reichshof, bei Wildbergerhütte (1 km)



Steigerweg 1 a, 51580 Reichshof – Wildbergerhütte/Bergerhof

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 99.000,00 €
- Grundstücksfläche ca.: 945,00 m²
- Grundstücksfläche: 945,00 m²
- Objekt-Nr.: 774

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

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

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Grundstück
Grundstücksfläche	945,00 m ²
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Ortsüblich erschlossen

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um den Garten eines Wohnhauses in Reichshof-Bergerhof bei Wildbergerhütte. Der große, ebene Garten soll auf Kosten des Verkäufers geteilt und verkauft werden. Wegen der großen, ebenen Fläche bietet sich das Grundstück besonders für eine Bebauung mit einem Bungalow ohne Keller an. Die Straßenfront beträgt ca. 21 Meter. Laut der gültigen Gemeindesatzung kann diese Baulücke sofort und ohne wesentliche Vorgaben (siehe unten: Paragraf § 34 BauGB) bebaut werden. Das Grundstück ist derzeit mit einer hohen Hecke eingefriedet und kann deshalb nicht eingesehen werden. Bei einer Besichtigung bitten wir Sie, den Zugang zum Grundstück mit unserem Büro abzustimmen!

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in einer kleinen, ruhigen Seitenstraße mit ausschließlich Anliegerverkehr, dem Steigerweg in Wildbergerhütte/Bergerhof. In der Straße wohnen mehrere junge Familien mit Kleinkindern. Die Lage ist beliebt, weil sowohl der Kindergarten als auch die Grundschule innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Makrolage / Entfernungen:

Wildbergerhütte ist eine der größten Ortschaften in der Gemeinde Reichshof und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Rewe, Aldi, 2 Bäckereien, Metzgerei, kleines Kaufhaus mit Poststelle, Apotheke, Tankstelle usw.).

Entfernungen, jeweils vom Grundstück:

- Grundschule mit Schwimmbad: ca. 400 m
- Kindergarten: ca. 300 m (4 min zu Fuß)
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1 km in Wildbergerhütte (Rewe, Aldi, kleines Kaufhaus mit Poststelle, Getränkemarkt, Blumen, Apotheke, Bäcker, Metzger usw.)
- ärztliche Versorgung: zwei Arztpraxen in Wildbergerhütte vorhanden
- Verwaltung der Gemeinde Reichshof: Rathaus in Denklingen ca. 11,7 km
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 27, "Eckenhagen": (4,3 km/7 Min)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 150 m Entfernung, mit Anbindung nach Waldbröl und Gummersbach
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg oder in Gummersbach-Dieringhausen jeweils ca. 25 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (63 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 14 km, Wiehl 19 km, Freudenberg 15 km, Kreisstadt Gummersbach 25 km, Siegen 28 km, Köln ca. 65 km/45 min über die nahegelegene A4, Bonn ca. 75 km über das Bröltal /L478

BEBAUBARKEIT

- maximale Bebaubarkeit: 1,5-geschossig (Keller + EG + DG mit Kniestock)
- Art der Bebaubarkeit: offene, freistehende Bebauung
- Bebauung mit einem ebenerdigen Bungalow möglich
- Bebauungspflicht: keine
- Topografie: nur leicht nach hinten abfallend, für eine Bebauung ohne Keller gut geeignet
- alle Dachformen möglich
- Ausweisung des Baugebietes (laut BauNVO): Mischgebiet (wohn- und gewerbliche Nutzung möglich)
- Straßenfront: ca. 21 m
- Garten zur Westseite ausgerichtet
- Gartenschuppen/Gartenhaus am Rande des Grundstückes vorhanden

SONSTIGES

Straße: Erschließung bezahlt und vorhanden

Kanal: Erschließung bezahlt und bis an die Grundstücksgrenze verlegt

Wasser: Erschließung bezahlt und bis an die Grundstücksgrenze verlegt

Strom: Erschließung bezahlt und vorhanden

Erdgas: in der Straße vorhanden

Internet: bis zu 1.000 MBit/s möglich (eine Glasfaserleitung ist bereits vorhanden)

Für das Grundstück gibt es jedoch keine genauen Bebauungsvorschriften (Bebauungsplan)!

Für eine Bebauung gilt hier deshalb nach der gültigen Ortslagensatzung der Gemeinde Reichshof der Paragraph § 34 BauGB: "Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden"

HINWEIS

Das Exposé des Grundstücks kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.

Unser Tipp:

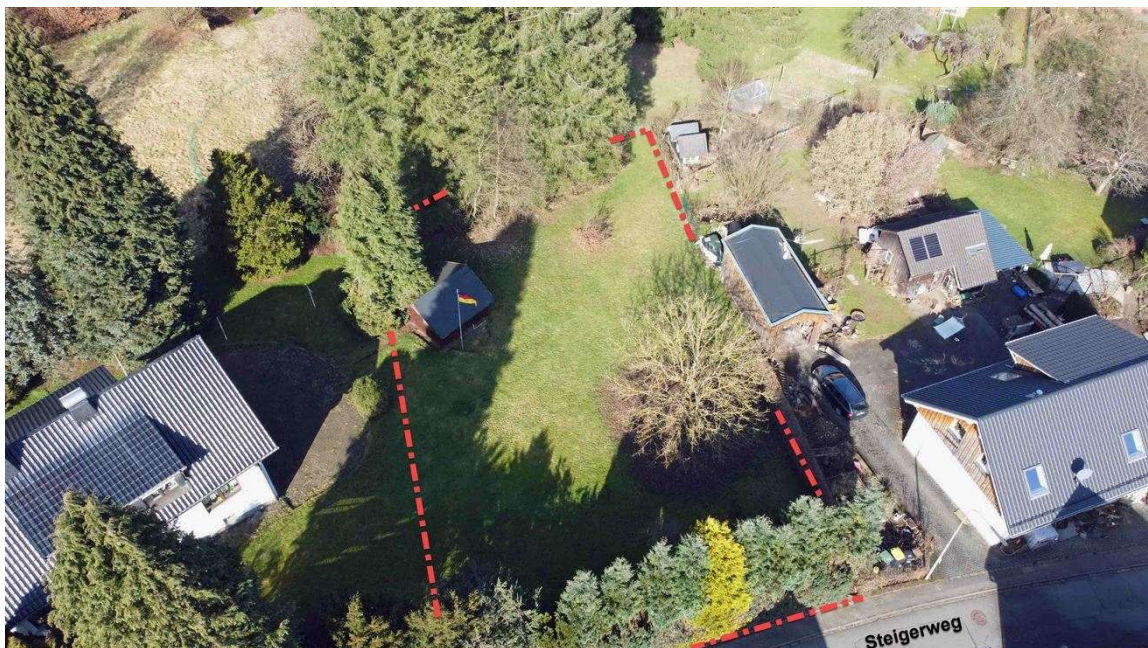
Lassen Sie sich zur Bebaubarkeit, der baulichen Ausnutzung, möglichen Dachformen, Baugrenzen, Ausrichtung usw. von unserem Architekten kostenlos beraten.



ganz nah: Schule, KiGa und Einkaufsmöglichkeiten



ca. 945 m² ebenes Bauland - jetzt Garten mit Nußbaum



Ansicht von der Frontseite (Steigerweg)



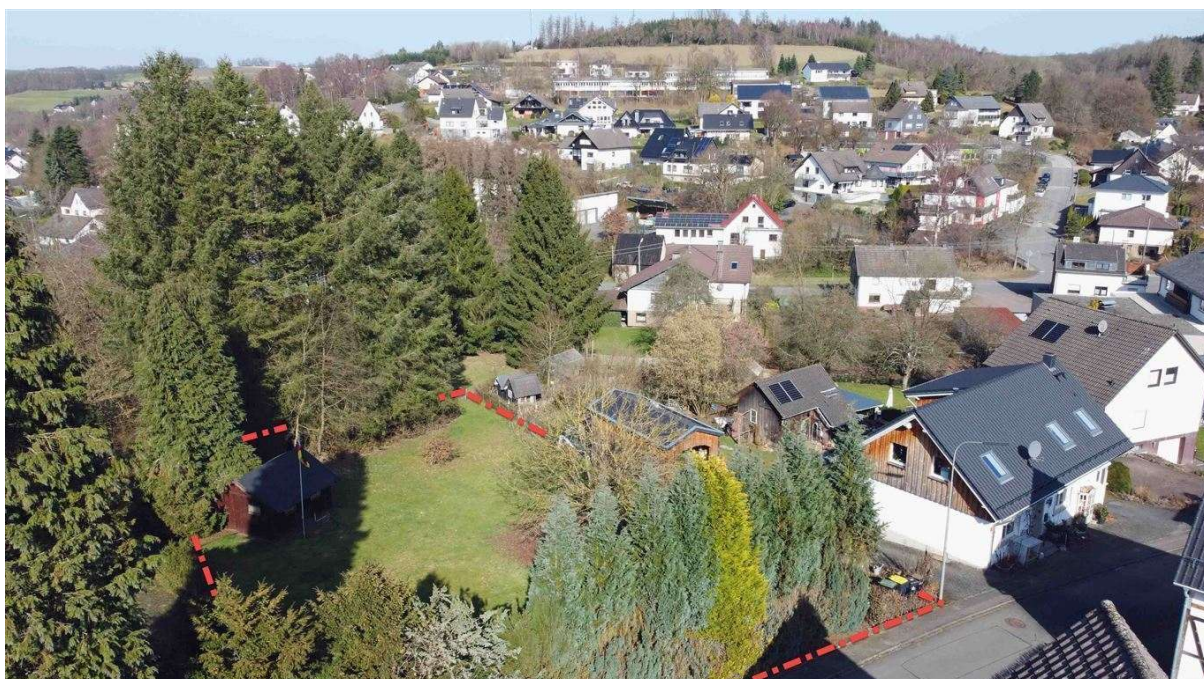
Ansicht von der Garten-/ Rückseite



jetzt: Rasenfläche mit Nußbaum und...



...Gartenhaus (im Kaufpreis enthalten)



perfekte Familienlage: Schule, KiGa: 350 m (oben)



der große Garten soll geteilt und verkauft werden

LAGEPLAN/LUFTBILD:



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.