

Herrlich in der Natur gelegen: 972 m² Baugrundstück mit Blick auf Morsbach



Kapellenweg, 51597 Morsbach

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 79.000,00 €
- Preis pro m²: 81,28 €
- Grundstücksfläche: 972 m²
- Objekt-Nr.: 759-1

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	81,28 €
Grundstücksfläche	972,00 m ²
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Fernblick

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein Ausnahmegrundstück: außergewöhnlich groß, außergewöhnlich schön gelegen, mit einem außergewöhnlichen Fernblick und letztendlich auch zu einem außergewöhnlich guten Preis (nur ca. 81 €/m²). Die Bebauung ist hier relativ frei und soll sich lediglich der Nachbarbebauung einfügen (§ 34 BauGB). Das 972 m² große Grundstück ist voll erschlossen und kann sofort bebaut werden. Andererseits gibt es hier auch keine Bebauungspflicht. Somit eignet sich das Grundstück ebenso als unkomplizierte, sichere und wertstabile Geldanlage mit garantierter Wertsteigerung!

LAGEBSCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück befindet sich in Vorortlage von Morsbach, in dem kleinen Örtchen Flockenberg. Dieser, in der Natur versteckte und aus wenigen Häusern bestehende Ortsteil, liegt auf einem Höhenplateau und bietet einen herrlichen Blick in das Morsbacher Tal und dessen waldreiche Umgebung. Zum Grundstück führt eine enge, zwischen den Nachbarhäusern sich windende Anliegerstraße.

Makrolage / Entfernungen:

Das Grundstück befindet sich zwischen Waldbröl (ca. 9 km) und Morsbach (ca. 2 km). Die Gemeinde Morsbach ist die südlichste Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern.

www.morsbach.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 2,4 km
- Schulen: Schulzentrum Morsbach in ca. 2,5 km
- Kindergarten: ca. 2 km
- ärztliche Versorgung: mehrere Praxen in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln - Olpe, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (19 km), über einen Autobahnzubringer innerhalb von 15 min zu erreichen
- Bus-/Schulbus: Haltestelle direkt am Haus - Busbahnhof Morsbach in 2 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 9,6 km Entfernung mit halbstündlicher Anbindung nach Siegburg (ICE-Haltestelle/1/2 h), Köln Hbf. (1 h), oder Siegen Hbf. (½ h)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (66 km über B478, oder 72 km über die A4)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 9 km, Wissen/Sieg 9 km, Gummersbach 34 km, Olpe 35 km, Siegen 35 km, Bonn 63 km, Köln 73 km

BEBAUUNG

Laut der hier gültigen Ortslagensatzung gilt hier lediglich der Paragraf § 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."

Dementsprechend ist hier folgende Bebauung möglich:

maximale Bebaubarkeit: Keller/Souterrain + EG + DG mit Kniestock

Art der Bebaubarkeit: offene, freistehende Bebauung oder Doppelhaus

Bebauungspflicht: keine

Topografie: zum Westen abfallend

Dach: alle Dachformen möglich (soweit diese in der Nachbarschaft vorhanden sind)

SONSTIGES

Straße: Erschließung bezahlt und vorhanden

Kanal: mehrere Anschlussmöglichkeiten mit natürlichem Gefälle möglich, Erschließung bezahlt und bis an die Grundstücksgrenze von zwei Seiten verlegt

Wasser: Erschließung bezahlt und bis an die Grundstücksgrenze verlegt

Strom: Erschließung bezahlt und vorhanden

Erdgas: nicht vorhanden

Internet: bis zu 100 Mega Bits (MBit/s) möglich

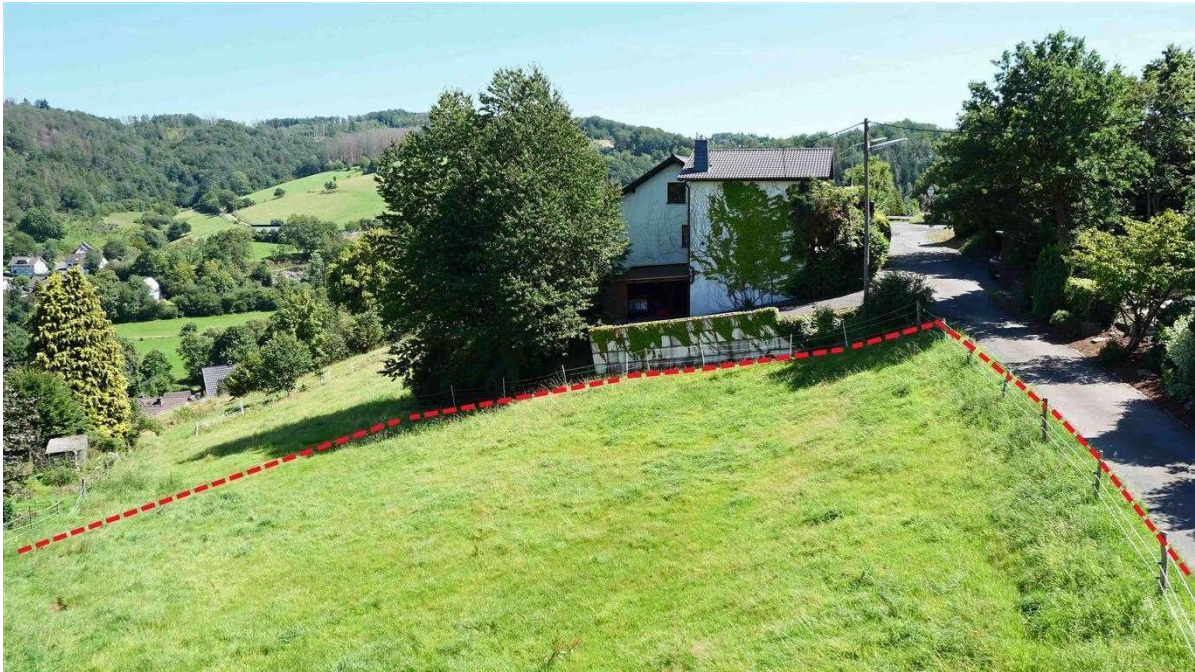
Ausrichtung: zum Westen mit Blick zum Morsbacher Tal



Blick von der Zufahrtseite / Kapellenweg



Perfekt für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende



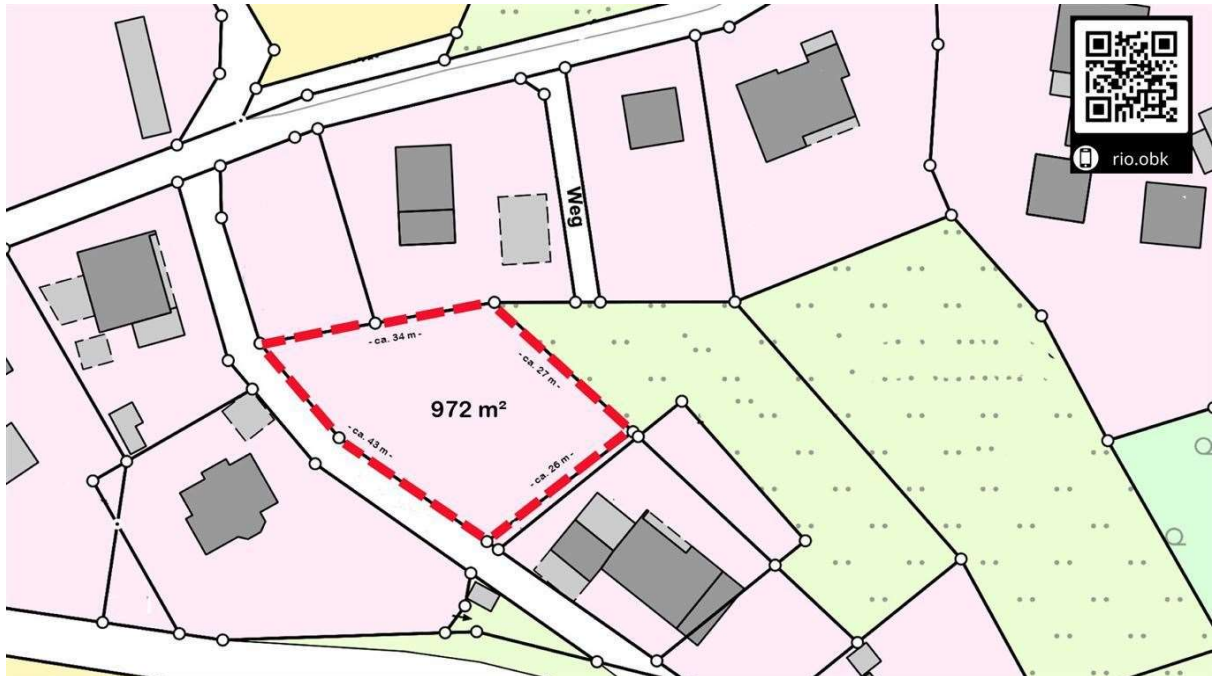
Höhenlage mit herrlichem Fernblick



Blick von unten



972 m² Bauland, zum Westen abfallend



Lageplan

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.