

Baulücke in bevorzugter Lage, direkt am Gymnasium in Waldbröl



Schillerstraße 38, 51545 Waldbröl

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 234.000,00 €
- Grundstücksfläche: 1.560,00 m²
- Objekt-Nr.: 761

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Grundstück
teilbar ab	480,00 m ²
Grundstücksfläche	1.560,00 m ²
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein 1.560 m² großes, direkt gegenüber dem Gymnasium in Waldbröl gelegenes Eckgrundstück. Es ist eine der letzten Baulücken in dieser attraktiven Lage, welche relativ frei bebaut werden kann. Hier schränkt Sie nämlich kein Bebauungsplan ein, und die Vorgaben richten sich nur an der umliegenden Bebauung in der Nachbarschaft (§ 34 BauGB). Das würde hier bedeuten: Wohnbau bis zu 2 ½ Vollgeschosse, bei freier Dachform. Das Grundstück ist voll erschlossen und kann sofort bebaut werden. Andererseits gibt es hier auch keine Bebauungspflicht. Somit eignet es sich ebenso als unkomplizierte, sichere und wertstabile Geldanlage mit garantierter Wertsteigerung!

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück befindet sich an der Ecke Schiller-/Goethestraße. Das Gelände fällt nach Süden/ Gartenseite ab, kann jedoch angeschüttet und auch ohne Keller bebaut werden (s. angrenzende neue Bebauung).

Makrolage / Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Waldbröl: ca. 900 m
- Schulzentrum 50 m mit Gesamtschule - www.gesamtschule-waldbroel.de und dem Hollenberg-Gymnasium - www.hollenberg-gymnasium.de
- Kindergarten: zu Fuß ca. 450 m / 6 min (Odenthalweg 7)
- ärztliche Versorgung: Kreiskrankenhaus mit Ärztezentrum in Waldbröl (ca. 2 km)
- Verwaltung: Rathaus mit Bauamt in Waldbröl www.waldbroel.de (500 m)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 56 "Gummersbach/Wiehl": (20 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (18 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busbahnhof 500 m zu Fuß
- Bahnanbindung: Bahnhof Schladern (ca. 11,5 km / 15 Minuten)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (56 km / 50 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach (ca. 25 km), Bonn (50 km), Köln (59 km über B478), Olpe (32 km über L342/L512)

BEBAUUNG

Für das Grundstück gibt es keine genauen Bebauungsvorschriften, weil es sich nicht innerhalb eines Bebauungsplangebietes befindet! Deshalb gilt hier für die Bebauung 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".

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: Leitung in der Straße vorhanden

Internet: Glasfaserleitung ist in der Straße vorhanden

Ausrichtung: zum Süden



1.560 m² großes Baugrundstück für 234.000 €



zum Süd-Westen ausgerichtet, leicht abfallend



Ecke Schiller- und Goethestraße



Blick auf Waldbröl



attraktive Nachbarbebauung



sofort zweistöckig bebaubar

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.