

## Preiswertes, sofort bebaubares Baugrundstück in herrlicher Naturlage!



Reinshagener Weg 24, 51597 Morsbach

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 50.000,00 €
- Grundstücksfläche: 1.128,00 m<sup>2</sup>
- Objekt-Nr.: 756-24

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

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

[www.matschke.de](http://www.matschke.de)



---

## STAMMDATEN

Objektart	Grundstück
Grundstücksfläche	1.128,00 m <sup>2</sup>
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein besonders großes (1.128 m<sup>2</sup>), besonders schön gelegenes (Wohnstraße mit herrlichem Blick), jedoch auch ein besonders hängiges Grundstück, welches am sinnvollsten und besten mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Keller zu bebauen wäre. Es befindet sich innerhalb eines Bebauungsplans, so dass einerseits die Bebauungsmöglichkeiten hier verbindlich vorgeschrieben sind, andererseits eine sehr kurze Bearbeitungszeit für die Erteilung der Baugenehmigung zu erwarten ist, weil die Baubehörden nur die Einhaltung dieser Vorlagen prüfen. Bei der Besichtigung des Grundstückes im malerischen Fachwerkdorf Holpe, würden wir Ihnen bezüglich Ihrer Vorstellungen und der genauen Bebauungsmöglichkeiten (s. Bebaubarkeit unten!) die kostenlose Beratung unseres Architekten empfehlen! Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen unverbindlichen, gemeinsamen Besichtigungstermin: 02297 7161

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage:

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Holpe, Reinshagener Weg 24, eine in den 70er Jahren neu entstandenen Wohnstraße.

Holpe befindet sich genau zwischen Waldbröl und Morsbach, zur dessen Gemeinde es auch gehört. Die Gemeinde Morsbach ist die südlichste Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern. [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de)

### Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in Morsbach (ca. 8,4 km) oder auch in Waldbröl
- Schulen: Grundschule in Holpe (ca. 750 m), oder Schulzentrum Morsbach (ca. 8,7 km)
- Kindergarten: in Holpe (ca. 750 m) oder in Morsbach (ca. 8,7 km)
- ärztliche Versorgung: mehrere Praxen in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 8,4 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (21 km), über einen Autobahnzubringer bequem und schnell in ca. 22 min zu erreichen
- Bus-/Schulbus: ca. 600 m / 7 min zu Fuß
- Busbahnhof Morsbach in 8,4 km Entfernung - Busbahnhof Waldbröl in 8,3 km
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 11,6 km Entfernung mit halbstündlicher Anbindung nach Siegburg (ICE-Haltestelle/1/2 h), Köln Hbf (1 h), oder Siegen Hbf (1/2 h)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (62 km über B478, oder 75 km über die A4)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 8 km, Wissen/Sieg 11 km, Gummersbach 32 km, Olpe 32 km, Siegen 43 km, Bonn 63 km, Köln 74 km

---

## BEBAUBARKEIT

### **vorgeschriebene Bebaubarkeit laut dem Bebauungsplan:**

- WR - reines Wohngebiet (Läden und nicht störende Gewerbebetriebe sind hier nicht zulässig)
- maximale Bebaubarkeit: Keller/Souterrain + EG + DG mit Kniestock (2-geschossig)
- Doppelhausbebauung zulässig
- Bebauungspflicht: keine
- maximal zulässige Geschossfläche: GFZ = 0,7 - dementsprechend hier maximal 790 m<sup>2</sup>
- mögliche Dachformen: geneigte Dächer (z.B. Satteldach) mit 23° oder 28° Dachneigung
- Baugenehmigung: vereinfachte Baugenehmigung innerhalb von 2 Wochen nach § 68 BauO NRW möglich (Bebauung innerhalb eines Bebauungsplanes)

### **Erschließung:**

Straße: Erschließung bezahlt

Kanal: Erschließung bezahlt und bis an die Grundstücksgrenze verlegt

Wasser: Erschließung bezahlt und bis an die Grundstücksgrenze verlegt

Strom: Erschließung bezahlt und vorhanden

## SONSTIGES

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt aktuell: 95,00 € / m<sup>2</sup>.

Unser Angebotspreis (wegen der Topographie): nur 44,00 € / m<sup>2</sup>

Um sicherzugehen, dass die Vorgaben des Bebauungsplans mit dem geplanten Neubau eingehalten werden, empfiehlt es sich, eine Bauvoranfrage beim zuständigen Bauamt einzureichen. Das Amt prüft dann, ob alle Vorschriften für das Bauvorhaben berücksichtigt wurden. Eine solche Anfrage - auch als „kleines Genehmigungsverfahren“ bezeichnet – ist bereits vor dem geplanten Grundstückskauf sinnvoll. So können Bauherren davon ausgehen, dass ihr geplantes Projekt nicht an den Vorgaben des B-Plans scheitert und haben diesbezüglich bereits vor dem Kauf Planungssicherheit.

Bildschirmgroße Panoramafotos finden Sie auf unserer Homepage: [www.matschke.de](http://www.matschke.de)





1.128 m<sup>2</sup> Baulücke

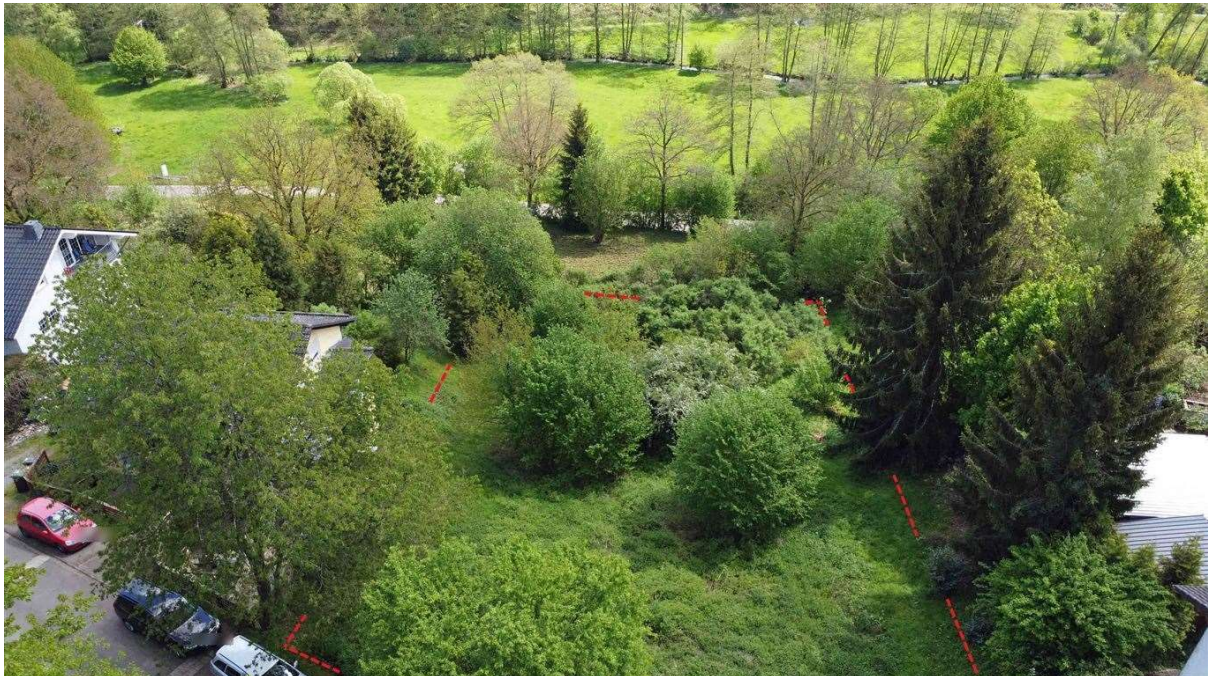


vollerschlossen und sofort bebaubar





herrlicher Blick



herrliche Naturlage, hinten: Bachlauf





ca. 25 m breit und ca. 50 m tief



Hanglage. Am besten: Bebauung mit Keller





mögliche Bebauung: siehe Nachbarhaus



Lageplan 1:500

---

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.