

## Massive Doppelgarage auf 586 m<sup>2</sup> Baugrundstück in zentrumsnaher Lage von Wissen/Sieg



Hinter Dörnerstraße 41, 57537 Wissen (Sieg)

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: **50.000,00 €**
- Preis pro m<sup>2</sup>: 85,32 €
- Grundstücksfläche: 586,00 m<sup>2</sup>
- Objekt-Nr.: 757-1

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
Preis pro m <sup>2</sup>	85,32 €
Grundstücksfläche	586,00 m <sup>2</sup>
Garage	2
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um eine an die Grenze angebaute, große, massive Doppelgarage, mit einer davor entsprechenden, gepflasterten, breiten Zufahrt mit Platz für zwei weitere Fahrzeuge, auf einem 586 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches noch beliebig bebaut werden kann (Bebaubarkeit s. unten!). Zum Grundstück führt ein kleiner, unbefestigter, privater Stichweg, welcher nur von zwei weiteren Nachbarn genutzt werden kann. Das Wegerecht, sowie auch die gesamte Erschließung (Erdgas, Wasser, Kanal), sind hier in Form einer im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit gesichert. Das Grundstück gehörte früher zu einer kleinen, am Ortsrand gelegenen Gärtnerei und ist auch heute noch von großen Gärten umgeben. Auf dem Grundstück befinden sich daher auch mehrere Beete, zwei Gewächshäuser und die Reste eines massiven Gartenhauses.

## LAGEBESCHREIBUNG

### **Mikrolage (direkte Umgebung) /Grundstücksbeschreibung:**

Das Grundstück befindet sich in einer kleinen, versteckten Stichweg der Dörnerstraße, zwischen dem Stadtzentrum und dem Schloss Schönstein. Hier wohnt man absolut ruhig und sehr grün - und egal ob Familieneinkauf, Schule oder auch der Bahnhof, alles lässt sich innerhalb einer Viertelstunde zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichen. Zu der anderen Seite führt der Stichweg nach nur wenigen Metern direkt auf einen Waldweg.

### **Makrolage:**

Wissen ist eine Kleinstadt im südlichen Altenkirchener Kreis, an der Grenze vom Bergischen Land zum Westerwald gelegen. Die Stadt ist eines der Zentren dieser Region. So gibt es hier auch gute Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, mehrere Einkaufsmärkte und einen vielseitigen Einzelhandel. Wissen verfügt über eine Vielzahl von Ärzten verschiedener Fachrichtungen. Mehrere Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium sind am Ort. Wissen ist außerdem Bahnstation an der Strecke Köln-Siegen. Von hier aus fahren etwa halbstündlich Züge in beide Richtungen. Bis zum Hauptbahnhof Köln fährt man etwa 60 Minuten und bis Siegen ca. 30 Minuten. Mit dem Pkw benötigt man ungefähr 70 Minuten bis nach Köln. Weitere Infos finden Sie unter: [www.wissen.eu](http://www.wissen.eu)

---

## **BEBAUBARKEIT**

maximale Bebaubarkeit: Keller + EG + DG mit Kniestock (1,5 -geschossig)

Art der Bebaubarkeit: offene, freistehende Bebauung

Baugenehmigung: nach 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."

Bebauungspflicht: keine

Topografie: nur leicht nach hinten (Osten) abfallend, für eine Bebauung ohne Keller geeignet!

mögliche Dachformen: Satteldach bis 38°, (§34 BauGB-Orientierung an der Nachbarbebauung)

Unser Tipp: Lassen Sie sich zur Bebaubarkeit, der baulichen Ausnutzung, möglichen Dachformen, Baugrenzen, Ausrichtung usw. von unserem Architekten, direkt an dem Grundstück kostenlos beraten.

Straße: unbefestigter Privatweg

Kanal: Erschließung bezahlt und bis an die Grundstücksgrenze verlegt

Wasser: Erschließung bezahlt und bis an die Grundstücksgrenze verlegt

Strom: Erschließung bezahlt und vorhanden

Erdgas: im angrenzenden Stichweg vorhanden

Internet: bis zu 1000 (MBit/s) möglich



herrlich von vielen Gärten umgeben



absolut ruhig am Wald und Sackgasse gelegen



Gartenbeete und zwei Gewächshäuser vorhanden



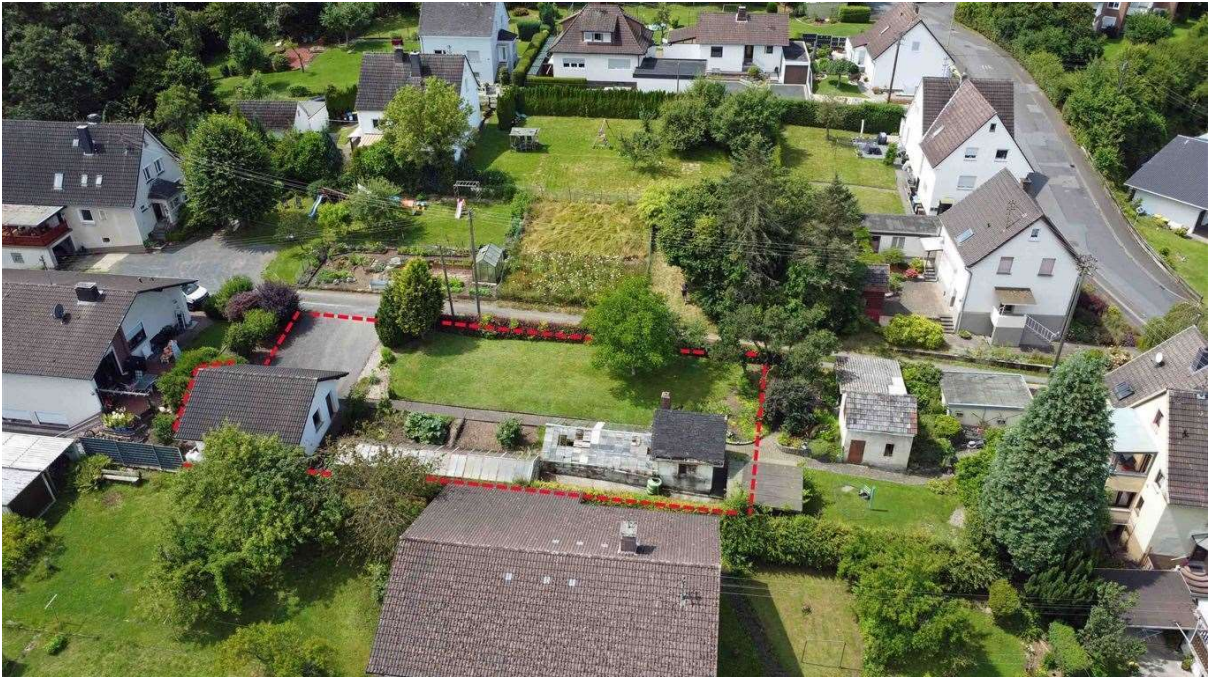
586 m<sup>2</sup> Baugrundstück mit Doppelgarage



Blick von Westen nach Osten



Blick zum Süden



Blick zum Westen



Blick zum Osten



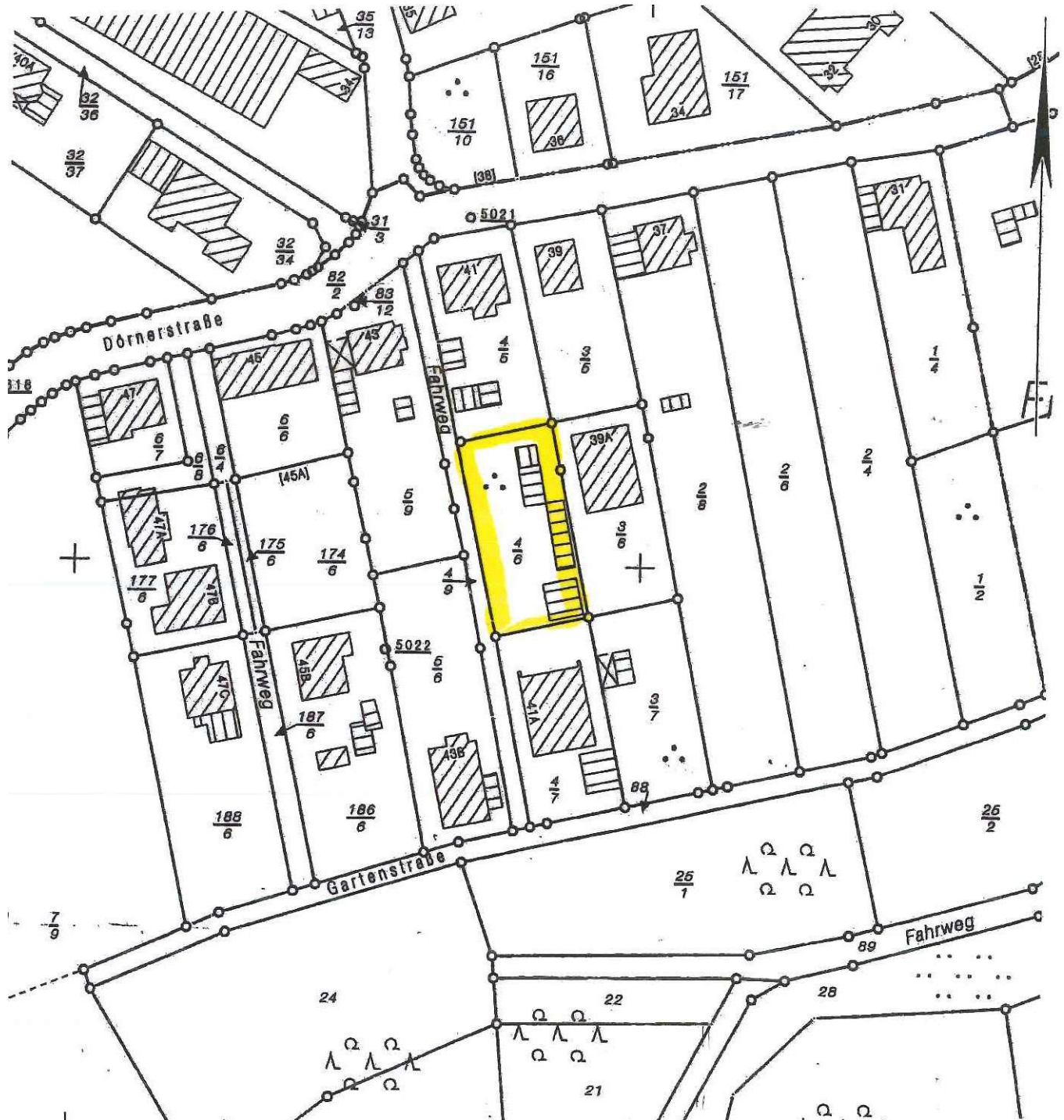
immer noch ein schöner Garten



Fernblick auf Wissen-Schönstein



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.