

## Preiswertes Baugrundstück in der Ortsmitte von Morsbach-Alzen



Zum Rauhen Hahn 1, 51597 Morsbach OT Alzen

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 48.000,00 €
- Grundstücksfläche: 691,00 m<sup>2</sup>
- Objekt-Nr.: 764

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Grundstück
Grundstücksfläche	691,00 m <sup>2</sup>
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein preiswertes, sofort und ohne Einschränkungen zu bebauendes, 691 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück für ein Einfamilienhaus, in der Dorfmitte von Morsbach OT Alzen.

## LAGEBESCHREIBUNG

Das Grundstück befindet sich im alten Ortskern von Morsbach OT Alzen, umgeben von ehemaligen Kleinbauernhöfen mit großen Gärten und Nebengebäuden. Alzen ist ein kleines Dorf mit ca. 360 Einwohnern, direkt oberhalb von Morsbach gelegen.

### Makrolage / Entfernungen:

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südöstlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern, [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de)

Entfernungen, jeweils vom Grundstück:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte Morsbach: ca. 3 km (6 Minuten mit dem Auto)
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi usw. in ca. 3 km, Netto, Rossmann, Takko, Metzger, Bäcker usw. in ca. 3,4 km
- Schulen: Schulzentrum ca. 3,6 km
- Kindergarten: ca. 3,3 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 14 km) und in Gummersbach (32 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, ca. 20 Min
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 11 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (79 km/57 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 14 km, Wissen/Sieg 11 km, Kreisstadt Gummersbach 32 km, Siegen 31 km, Bonn 65 km, Köln 75 km

---

## ERSCHLIESSUNG

Straße: Erschließung bezahlt und vorhanden

Kanal: Erschließung bezahlt und bis an die Grundstücksgrenze verlegt

Wasser: Erschließung vorhanden

Strom: vorhanden

Erdgas: nicht vorhanden

Internet: derzeit bis zu 100 Mega Bits (MBit/s) möglich, ein Glasfaseranschluß kann beantragt werden

Ausrichtung: zum Osten

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt hier derzeit: 80,00 € / m<sup>2</sup>

Unser Angebotspreis: nur 69,46 € / m<sup>2</sup>

## BEBAUUNG

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

Art der Bebaubarkeit: offene, freistehende Bebauung

Für dieses Grundstück gilt die Baugenehmigung nach § 34 BauGB:

Die Bebauung ist relativ freigestellt, da man sich nur "nach Art und Maß der Nutzung und der Bauweise der näheren Umgebung einfügen und anpassen soll".

Wenn Sie eine verbindliche Zusage für eine abweichende Form Ihres Bauvorhabens erhalten möchten, so empfiehlt sich die Stellung einer förmlichen Bauvoranfrage. Diese kann Ihnen jeder Architekt für ca. 1.000 € beim Kreisbauamt in Gummersbach stellen.

Bebauungspflicht: keine (Grundstück kann auch als sichere Geldanlage genutzt werden)

Topografie: nach Osten abfallend, eine Bebauung ohne Keller wäre jedoch (noch) möglich

## HINWEIS

Das Exposé des Grundstücks kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen, oder ausgedruckt werden.





zentral, aber ruhig und grün in Alzen gelegen



ruhige Lage in Alzen



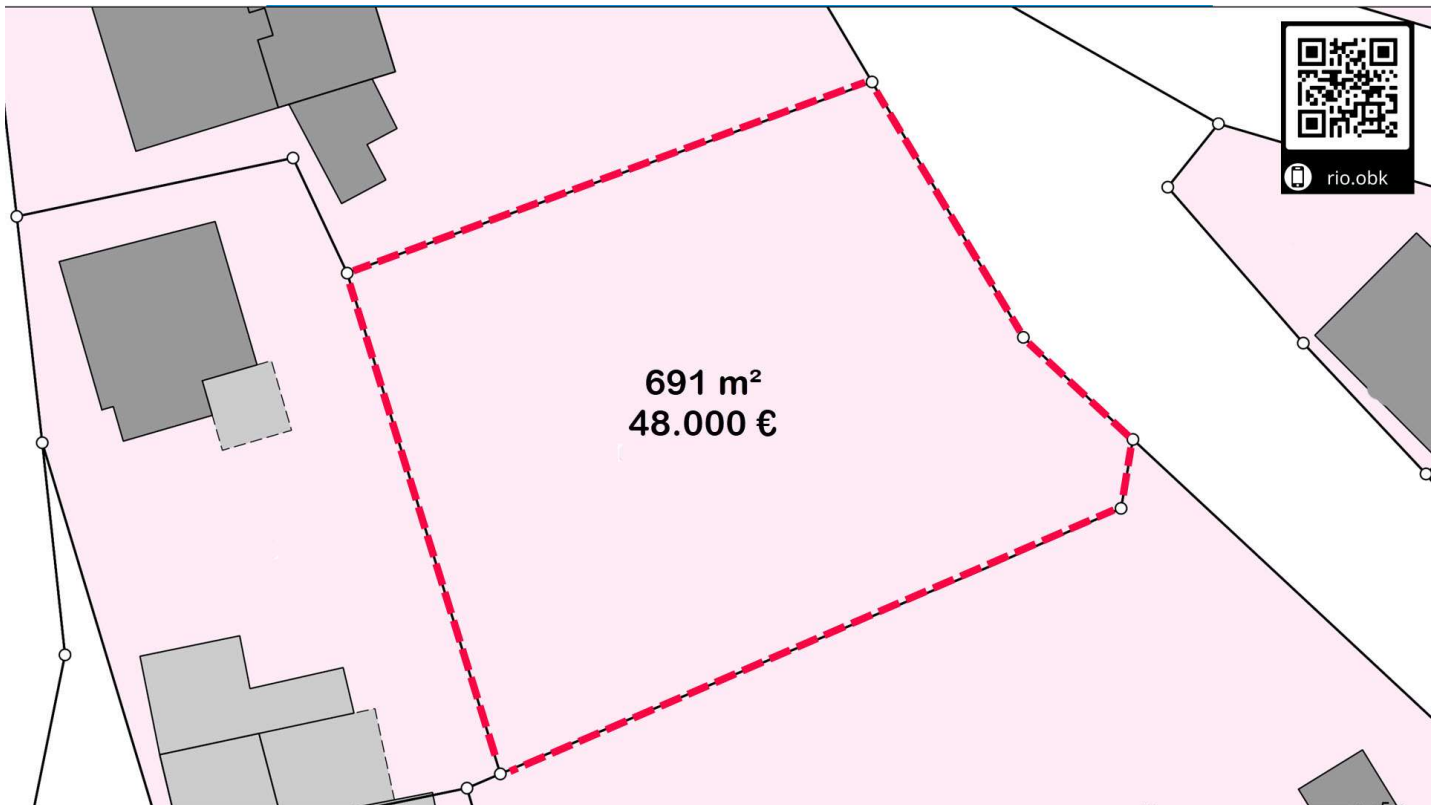


Straßen-/Zufahrtsseite



Rück-/Gartenseite

**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.