

Zum halben Preis: 2.617 m² Baugrundstück zentral in Morsbach



Auf dem Alzerberg, 51597 Morsbach, Sieg

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 124.300,00 €
- Preis pro m²: 47,50 €
- Grundstücksfläche ca.: 2.617,00 m²
- Grundstücksfläche: 2.617,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 2.617,00 m²
- Objekt-Nr.: 770-24

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉️ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Grundstück
Kategorie	Wohnen
Preis pro m ²	47,50 €
teilbar ab	728,00 m ²
Grundstücksfläche	2.617,00 m ²
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein 2.617 m² großes, hängiges Grundstück "Auf dem Alzerberg", in guter, zentrumsnaher Lage von Morsbach. Es befindet sich innerhalb eines Bebauungsplanes was zufolge hat, dass für die Bebauung gewisse Vorgaben bestehen (siehe hierzu "Sonstiges").

Das Grundstück kann sowohl mit einem großen Gebäude bebaut werden, oder auch in drei Bauparzellen aufgeteilt werden (s. hierzu Lageplan mit unserem Teilungsvorschlag). Die Zufahrt kann jeweils durch ein gesichertes Wegerecht von unten (über die Alzener Landstraße) erfolgen.

Für den Kanalanschluss gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder eine Abwasser-Hebeanlage zu der darüber befindlichen Straße "Auf dem Alzerberg", oder eine neu zu erstellende, ca. 50 m lange Kanalleitung zu der darunter befindlichen "Alzener Landstraße". Aus diesem Grund wird das Grundstück zum halben Preis verkauft: Der offizielle Bodenrichtwert beträgt hier in der zentralen Lage derzeit 95 € / m²
- unser Preis: 47,50 € / m² (x 2617 m²) = 124.307,50 €

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

LAGEBESCHREIBUNG

Das Grundstück befindet sich nur 400 m von Rathaus und der Ortsmitte von Morsbach entfernt. Trotzdem wohnt man hier ruhig, ländlich und von viel Grün umgeben.

Die Gemeinde Morsbach liegt im südöstlichsten Zipfel des Bergischen Landes rund 75 km östlich des Kölner Zentrums. Die Gemeinde im Naturpark Bergisches Land zählt aktuell rund 10.000 Einwohner - www.morsbach.de.

Entfernungen, jeweils vom Grundstück:

- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 400 m / Netto, Rossmann, Takko, Bäckerei, Metzgerei ca. 800 m
- Schulen: Schulzentrum mit Sporteinrichtungen und Schwimmhalle in ca. 1000 m
- Kindergarten: ca. 900 m / 3 min
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (25 km)
- Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (20 km/15 Minuten über einen Autobahnzubringer)
- Busverbindung: Busbahnhof in 650 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung (Bahnstrecke Siegen-Köln)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (68 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 26 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 70 km

BEBAUBARKEIT

Baugenehmigung:

Vereinfachte Baugenehmigung innerhalb von 2 Wochen nach § 68 BauO NRW möglich (Bebauung innerhalb eines Bebauungsplanes)

Bebauungspflicht: keine

Topografie: an der Straße "Auf dem Alzerberg" sehr hängig. Im weiteren Verlauf mäßig hängig und für eine zweigeschossige Ein-, / Mehrfamilienhausbebauung gut geeignet!

Bebauung:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21. Folgende Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen:

- nur reine Wohnbebauung zulässig - WR
- nur offene Bebauung erlaubt (Reihenhäuser sind nicht zulässig) - o
- Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen - II
- GFZ (Geschossflächenzahl): 0,8 (sie gibt an, wie groß der Anteil der Flächen aller Vollgeschosse im Verhältnis zur Grundstücksgröße maximal sein darf. Dabei werden die einzelnen Vollgeschossflächen addiert)
- DN (Dachneigung): 28 oder 45 Grad (alle Dachformen mit dieser Dachneigung sind erlaubt!)
- Farbe der Dacheindeckung: nur dunkelfarbene Eindeckung erlaubt.
- Drempe: Drempe (oder Kniestock) sind hier nicht erlaubt
- Dachgauben: Dachgauben sind hier ebenfalls nicht erlaubt. Dachfenster sind jedoch in jeder Form erlaubt!

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.



Oben im Bild die Straße 'Auf dem Alzerberg'



das Grundstück ist sehr steil



Blick zum Morsbacher Zentrum (ca. 400 m)



"Auf dem Alzerberg": Straßenblick von oben

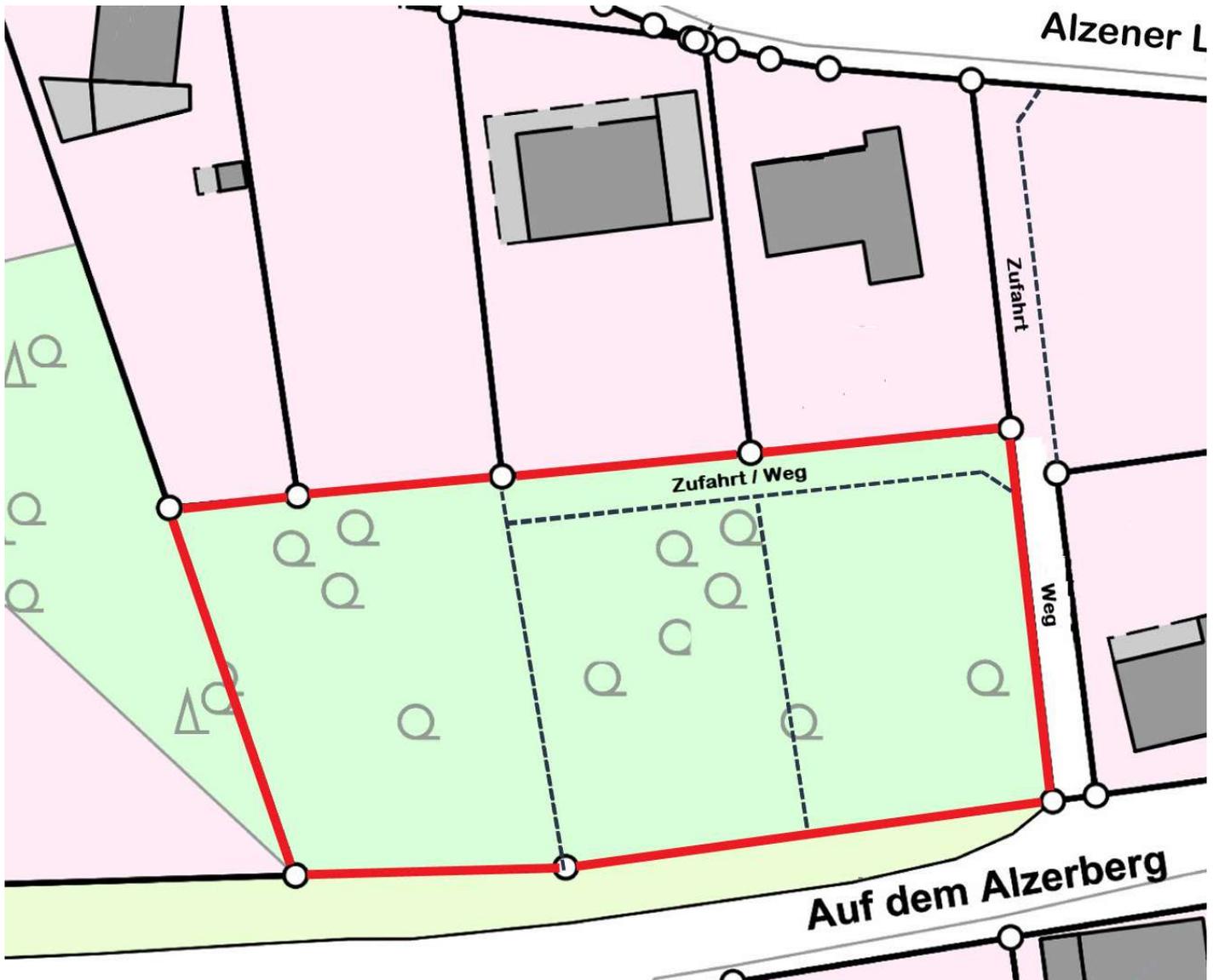


"Auf dem Alzerberg": Blick nach Osten

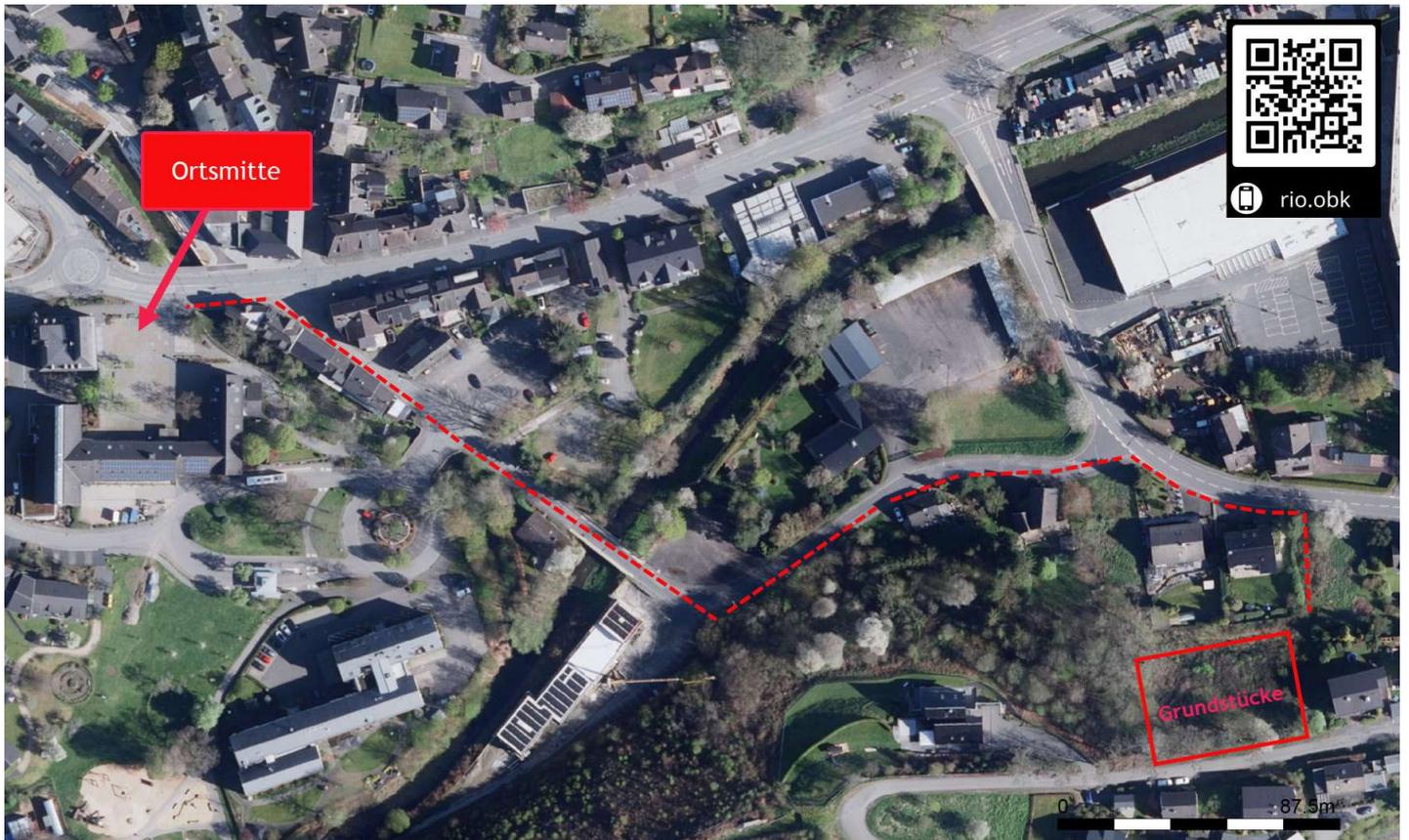


Herrliche Lage, aber "Auf dem Alzerberg"

MÖGLICHE TEILUNG:



LAGE:



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.