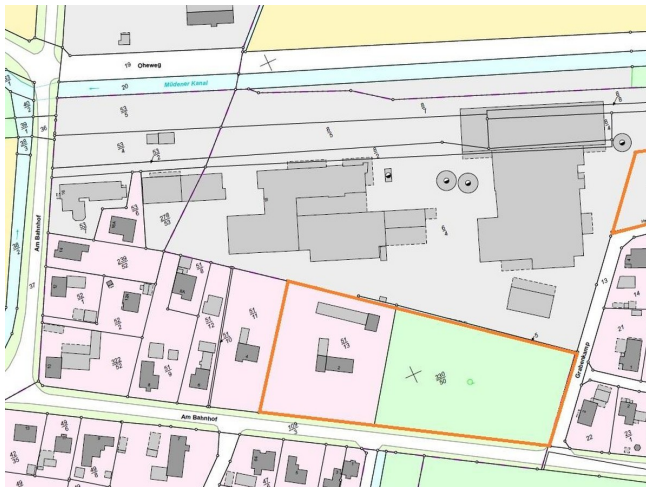


# Exposé

## Wohnen in Müden (Aller)

### Attraktive Wohnbaugrundstücke in unterschiedlicher Größe in Müden (Aller)



Objekt-Nr. OM-402648

#### Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Raiffeisen Waren GmbH - Hr. Reimann

Am Bahnhof 18  
38539 Müden (Aller)  
Niedersachsen  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.475,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

Übernahme	Nach Vereinbarung
-----------	-------------------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der malerischen Ortschaft Müden (Aller), bieten wir Ihnen mehrere exklusive Wohnbaugrundstücke in einer ruhigen und naturnahen Umgebung an. Diese attraktive Lage kombiniert die Vorzüge des ländlichen Lebens mit einer sehr guten Anbindung an die Städte Wolfsburg, Gifhorn und Celle.

Grundstücke:

Zur Verfügung stehen mehrere Parzellen mit Größen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 6.400 m<sup>2</sup>, ideal für den Bau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder auch individuellen Wohnprojekten. Die Grundstücke zeichnen sich durch ihre großzügigen Flächen aus und bieten viel Raum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten.

Anhand der beiliegenden Übersichtskarte können Sie die Lagen der Grundstücke entnehmen:

Flur 11, Flurstück 12 = 1.475 m<sup>2</sup>

Flur 3, Flurstück 51/13 = 4.906 m<sup>2</sup>

Flur 3, Flurstück 330/50 = 6.421 m<sup>2</sup>

Erschließung:

Die Grundstücke sind teilerschlossen und verfügen über alle notwendigen Versorgungsanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation). Es bestehen keine Bauträgerbindungen – Sie können Ihre eigenen Baupläne verwirklichen und mit einem Architekten oder Bauunternehmen Ihrer Wahl arbeiten.

Bebauungsmöglichkeiten:

Die Bebauung richtet sich nach dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Gemeinde Müden (Aller) und bietet Ihnen Flexibilität bei der Gestaltung. Ob modernes Eigenheim, klassisches Landhaus oder nachhaltiges Bauvorhaben – hier können Sie Ihr Wunschhaus realisieren. Durch die großzügige Grundstücksfläche sind auch Projekte für Mehrgenerationenwohnen oder ein großer Garten problemlos umsetzbar.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen wie folgt aufgeführt:

- Flurstücke 51/13 und 330/50 = Mischgebiet
- Flurstück 12 = Wohnen

Flurstücke 330/50 und 12 befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Grabenkamp – Langekamp II“ (siehe i. d. Anlagen dieser Anzeige).

Festsetzungen laut Bebauungsplan:

Flurstück 330/50 = Mischgebiet, zweigeschossig, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4

Flurstück 12 = allgemeines Wohngebiet, zweigeschossig, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,4

Flurstück 51/13 = befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes - Einordnung nach § 34 Baugesetzbuch.

Besonderheiten:

- Ruhige und naturnahe Wohnlage
- Großzügige Grundstücke mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Provisionsfrei vom Eigentümer
- Vielfältige Bebauungsmöglichkeiten (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser)

Kaufpreise:

Die Preise für die Grundstücke sind je nach Größe und Lage variabel. Details erhalten Sie auf Anfrage.

## **Sonstiges**

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben von uns übernommen.

## **Lage**

Müden (Aller) bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- Grundschule, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort
- Vereinsleben und Freizeitangebote wie Wanderungen entlang der Aller oder Radtouren in der Umgebung
- Gute Anbindung an die Bundesstraßen B 4 und B 188, sodass Wolfsburg, Gifhorn und Celle in kürzester Zeit erreichbar sind (20–30 Minuten)

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Anhänge

## 1. B-Plan Flurstück 330/50



MÜDEN

Kreis Gifhorn

Bebauungsplan

M. = 1:1000

"GRABENKAMP- LANGEKAMP II "

Gemarkung MÜDEN

Flur 12+13 teilweise

AUSGEARBEITET IM AUFTRAGE UND IM EIN-  
VERNEHMEN MIT DER GEMEINDE MÜDEN.

GIFHORN den 5.10.1973  
geändert am: 10.6.1974  
geändert am: 26.9.1974  
geändert am: 19.2.1975  
geändert am: 5.9.1975  
geändert am: 8.11.1976

LANDKREIS GIFHORN  
PLANUNGSAMT  
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 (6) DES  
BUNDESBAUGESETZES IN DER ZEIT VOM 1.7.1976  
BIS 2.8.1976 AUFGRUND DER BEKANNTMACHUNG  
VOM 15. Juni 1976

MÜDEN, den 20. Sept. 1977

GEMEINDEDIREKTOR

AUFGESTELLT GEMÄSS § 2 (1) DES BUNDESBAU-  
GESETZES UND ALS SATZUNG GEMÄSS § 10  
DES BUNDESBAUGESETZES UND § 6 DER NIE-  
DERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG VOM RAT  
DER GEMEINDE BESCHLOSSEN AM 10. Sept. 1976

MÜDEN, den 20. Sept. 1977

BÜRGERMEISTER  
GEMEINDEDIREKTOR

DER LANDKREIS GIFHORN HAT KEINE BEDEN-  
KEN

GIFHORN, den 15. 11. 77

DER OBERKREISDIREKTOR  
IM AUFTRAGE

Bauberrat

Genehmigungsvorbehalt

Genehmigt

gem. § 22 d. Bundesbaugesetzes

Lüneburg, den 11. 1. 1978

Der Regierungspräsident

G. Z. 24 - G. 2/2

Im Auftrag

Im Auftrage

Öffentlich

§ 12 BauG IM AMTSBLATT FÜR DEN  
LANDKREIS GIFHORN NR. 2 VOM 22. 6. 1978

GEMEINDEDIREKTOR

FESTSETZUNGEN

- BEULTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- GEWERBEGEBIET FÜR NICHT WESENTLICH STÖRENDE  
GEWERBETÄTIGKEITEN gem. § 2 (4) BauNVO
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- DORFGEBIET
- HOCHSTZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
- OFFENE BAUWEISE
- GRUNDLAGEZAHLE (GRZ)
- GESCHÖSSFLÄCHENZAHLE
- BAUGRENZE
- STRASSENBAUGRENZLIEHNE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- ZU- u. AUSFAHRTSVERBOT
- PARKPLATZ
- SICHTDREIECK VON BEBAUUNG UND BEWÜHIS  
SOWIE JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG - HÖHER  
ALS 80 cm ÜBER STRASSENKRONEN FREZUHÄLTENE FLÄCHE
- KINDERSPIELPLATZ
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ORTSDURCHFARTSGRENZE
- GRUNDFLÄCHE
- IM BEREICH DES GRUNDTREIFENS SIND CA. 25-30 BAÜME  
SOWIE KLEINHEIMISCHE BAÜME ANZUPFLANZEN 50m  
(§ 9 Abs. 15 BauNVO)
- ORTSDURCHFARTSGRENZE

DIE PLANUNTERLAGE IST FÜR DEN VOR-  
GESEHENEH ZWECHE BRAUCHBAR.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEUZUBILDENDEH  
GRUNDSTÜCKSGRENZEN IN DIE ÖRTLICKEIT IST  
EINWANDFREI MÖGLICH.

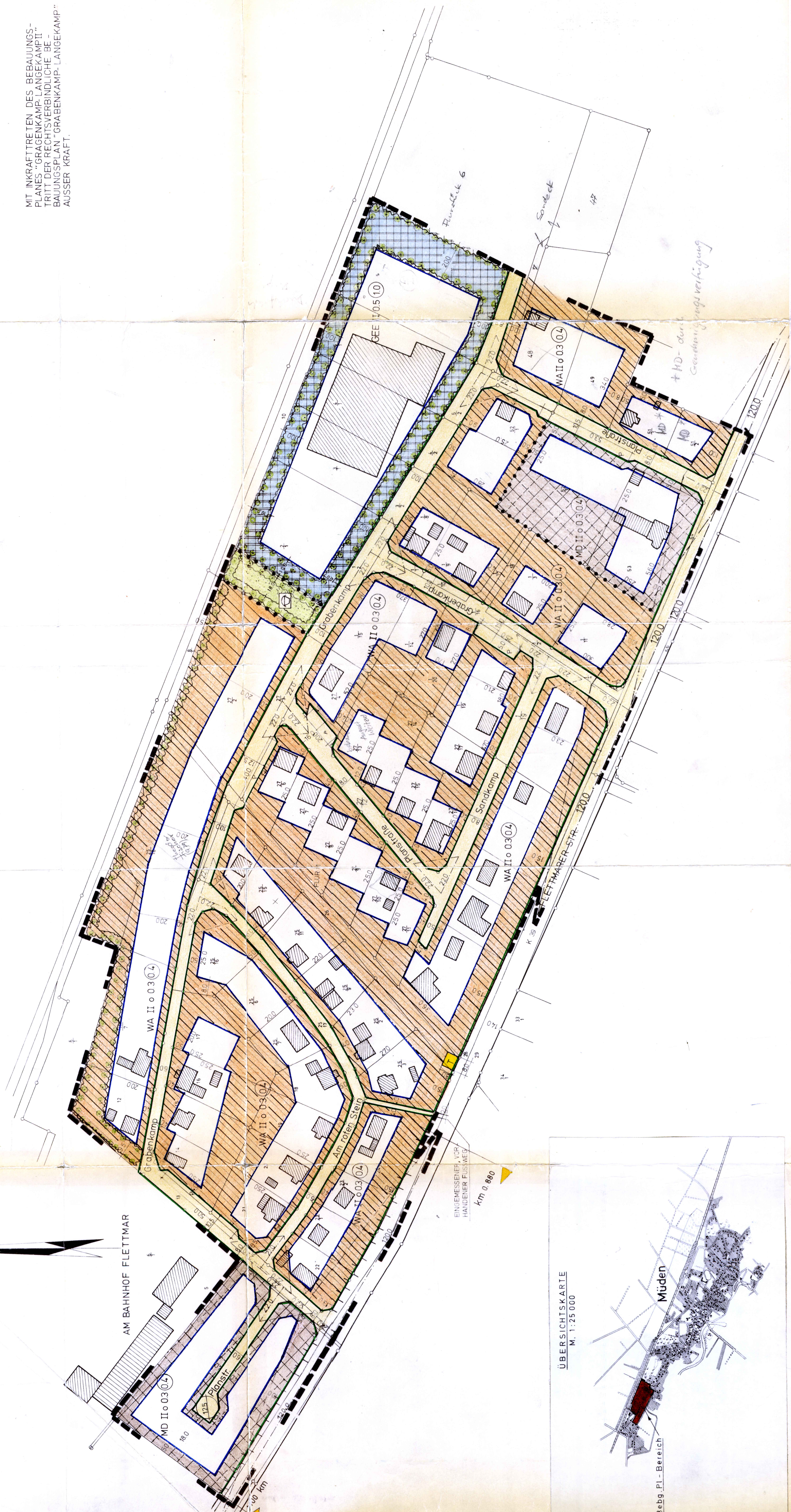
Wolfsburg, den 1.3.1977

Öffentl. best. Verm. Ing.



GEMÄSS § 4.4 (4) DER BAUNVO SIND  
IM WA- GEBIET JE GRUNDSTÜCK NUR  
EINZELHÄUSER MIT NICHT MEHR ALS  
2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG

MIT INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS-  
PLANES "GRABENKAMP- LANGEKAMP II."  
TRITT DER RECHTSVERBÄNDLICHE BE-  
BAUUNGSPLAN "GRABENKAMP- LANGEKAMP II."  
AUSSER KRAFT.



ÜBERSICHTSKARTE  
M. 1:25.000

