

# Exposé

## Wohnen in Moers

### Baugrundstück in Moers-Asberg – EFH, Doppelhaus oder kleines MFH prüfbar



Objekt-Nr. OM-465014

**Wohnen**

Verkauf: **149.900 €**

Grenzstraße  
47443 Moers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche 258,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ca. 258 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück an der Grenzstraße in Moers. Das Grundstück ist katasterrechtlich der Gemarkung Asberg zugeordnet und befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage.

Für das Grundstück liegt bereits ein positiver und verlängerter Bauvorbescheid für eine frühere Wohnbebauungsplanung vor. Dieser bezieht sich zwar nicht auf die aktuell dargestellte Planung, dokumentiert jedoch, dass eine Wohnbebauung des Grundstücks grundsätzlich bereits positiv beurteilt wurde.

Aufgrund des kompakten Zuschnitts bietet das Grundstück interessante Entwicklungsmöglichkeiten. Nach einer ersten Einschätzung des Architekten kommen verschiedene Bebauungsvarianten in Betracht, beispielsweise:

ein großzügiges Einfamilienhaus,

ein Doppelhaus beziehungsweise zwei Doppelhaushälften,

ein Dreifamilienhaus oder

gegebenenfalls ein kleineres Mehrfamilienhaus.

Eine aktuelle Planungsskizze veranschaulicht beispielhaft einen möglichen Baukörper mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss. Der dargestellte Entwurf sieht eine Gebäudebreite von ca. 12,19 m und eine Tiefe von ca. 9,00 m vor.

Bei der beispielhaft berechneten Einfamilienhausvariante ergibt sich eine mögliche Wohnfläche von rund 241 m<sup>2</sup>. Die beigefügten Unterlagen dienen als Orientierung und zeigen das Potenzial des Grundstücks. Die konkrete Bebauung ist vom Käufer im Rahmen der individuellen Planung mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Das Grundstück eignet sich damit sowohl für private Bauherren als auch für Bauträger, Projektentwickler oder Bestandshalter, die ein überschaubares Wohnbauprojekt in Moers realisieren möchten.

### Kurzfassung

ca. 258 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Lage an der Grenzstraße in Moers

Gemarkung Asberg

positiver Bauvorbescheid für eine frühere Wohnbebauungsplanung vorhanden

Verlängerung des Bauvorbescheides liegt vor

unterschiedliche Bebauungsvarianten nach erster Architekteneinschätzung prüfbar

aktuelle Planungsskizze mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss vorhanden

beispielhafte Planung mit einem Baukörper von ca. 12,19 m × 9,00 m

bei der beispielhaften EFH-Variante rund 241 m<sup>2</sup> mögliche Wohnfläche gemäß vorliegender Berechnung

provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

kurzfristige Übernahme möglich

Die konkrete Erschließung sowie die Anschlussmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Käufer im Zuge der weiteren Planung mit den zuständigen Stellen und Versorgern zu prüfen.

## Sonstiges

Die dargestellten Bebauungsvarianten und Planungsskizzen sind unverbindlich und besitzen keinen Genehmigungsstatus. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen Bebauung.

Die abschließende baurechtliche Prüfung sowie die Genehmigung der konkret gewünschten Planung obliegen dem Käufer.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Besichtigungen des Grundstücks sowie die Bereitstellung der vorhandenen Unterlagen sind nach vorheriger Abstimmung möglich.

## Lage

Das Grundstück liegt an der Grenzstraße in Moers in einem gewachsenen Wohnumfeld. Die nähere Umgebung ist durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld beziehungsweise sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Moerser Innenstadt ist gut angebunden.

Durch die verkehrsgünstige Lage bestehen gute Verbindungen in Richtung Duisburg, Krefeld und Düsseldorf sowie in das Ruhrgebiet. Das Grundstück bietet daher eine interessante Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und einem etablierten Wohnumfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Grundstück Grenzstraße



„Unverbindlicher Entwurf ohne Genehmigungsstatus. Die dargestellte Planung stellt lediglich eine mögliche Bebauungsvariante dar.“  
Einzelhaus bzw. Doppelhaus . Essenberger Str.217 . 47433 Moers

Lageplan