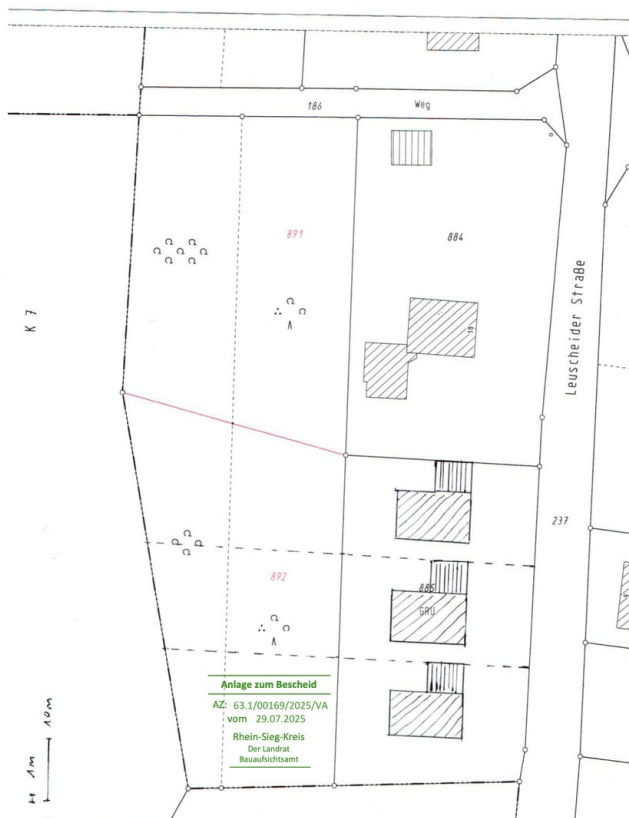


Exposé

Wohnen in Windeck

**Baureifes Grundstück in Windeck-Rosbach: ab 480 m²
provisionsfrei & unter Bodenrichtwert**



Objekt-Nr. OM-476248

Wohnen

Verkauf: 45.000 €

Ansprechpartner:
Fam. Rödder

Leuscheider Straße
51570 Windeck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche 480,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Fakten auf einen Blick

- Grundstücksart: Baureifes Grundstück für ein Einfamilienhaus (Größe flexibel gestaltbar)
- Grundstücksgröße: ca. 480 m² (Mindestgröße für ein klassisches EFH, Erweiterung möglich)
- Kaufpreis: 45.000,- € VHB (attraktiv unter dem Bodenrichtwert angesetzt)
- Bebaubarkeit: Nach Bebauungsplan; positive Bauvoranfrage für 3 Einfamilienhäuser inklusive Garagen liegt rechtskräftig vor
- Erschließung: Das Grundstück ist voll erschlossen; Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser liegen direkt in der Straße an
- Bodenrichtwert: 100,- € / m²
- Verkauf: Von privat (ohne Maklerprovision)
- Unterlagen: Alle Dokumente (Grundbuch, Flurkarte, Bescheide) liegen vollständig bereit

Zum Verkauf steht ein baureifes Grundstück für ein freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Randlage von Windeck-Rosbach.

Eine rechtskräftige, positive Bauvoranfrage für die Errichtung von insgesamt drei Einfamilienhäusern inklusive Garagen liegt bereits vor, sodass für Sie als Käufer kein Planungsrisiko besteht. Das hier inserierte Grundstück mit 480 m² stellt die optimale Einstiegsgröße dar. Mit einem Preis von 45.000 € VHB liegt das Angebot bewusst attraktiv unter dem offiziellen Bodenrichtwert von 100 €/m².

Wichtiger Hinweis zur Grundstücksgröße & Bebaubarkeit:

Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einen seitlichen Grenzabstand von jeweils 3 m vor. Bei einer Baulandtiefe von ca. 30 m bedeutet dies: Um ein klassisches Einfamilienhaus mit einer soliden Gebäudebreite von mindestens 10 m und den nötigen Abständen zu realisieren, ist das hier angebotene Grundstück von ca. 480 m² die funktionale Mindestgröße. Kleinere Parzellierungen unter dieser Grenze wären im Grunde nur für Tiny-House-Konzepte denkbar.

Ihr Vorteil bei der Aufteilung: Da die Parzellierung planerisch vorbereitet, aber rechtlich noch nicht final vollzogen ist, kann das Grundstück ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen vergrößert werden. Das Bauland liegt dabei direkt an der Straße. Die dazugehörige Wiese schließt sich nach hinten raus an und wird dem jeweiligen Grundstück zugeschlagen.

Alle notwendigen Medien (Wasser, Abwasser, Strom) liegen direkt in der anliegenden Straße bereit, was kurze und kalkulierbare Wege für den Hausanschluss garantiert. Sämtliche Notar- und Behördenunterlagen liegen lückenlos vor, sodass eine verlässliche und kurzfristige Abwicklung möglich ist.

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat und ohne Maklerprovision.

Bei Interesse senden Sie bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Ich lasse Ihnen den Lageplan gerne zukommen und vereinbare kurzfristig einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Lage

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Randlage (Stichstraße) von Windeck-Rosbach.

Rosbach bietet eine sehr gute Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind vor Ort schnell erreichbar.

Über die Bahnhöfe Windeck-Rosbach und Schladern Sieg (S12 / RE9) besteht eine regelmäßige und direkte Bahnanbindung in die Richtungen Köln/Bonn sowie Siegen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Satelliten Ansicht



Grundstücke hinter d. Hecke

Exposé - Galerie



Grundstücksansicht zur Straße