

Exposé

Wohnen in Rösrath

Bauplatz Rösrath-Hoffnungsthal



Objekt-Nr. OM-272871

Wohnen

Verkauf: **319.000 €**

Am Hammergraben 8
51503 Rösrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche

660,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht einer der letzten schönen Bauplätze in Rösrath/Hoffnungsthal.

Sonstiges

Dieser Bauplatz wird mit fertiger Bauplanung und gültiger Baugenehmigung verkauft. Der Entwurf stellt ein Zweifamilienhaus mit 117 m² und 75 m² Wohnfläche (erweiterbar auf ca. 135 m² bzw. 95 m²), einer Doppelgarage und zwei zusätzlichen Stellplätzen dar.

Die Besonderheiten dieses Entwurfes

- Hochwassersicherheit,
- Sommerlicher Wärmeschutz
- erhöhter Winterlicher Wärmeschutz
- erhöhter Schallschutz
- eine nachhalige Bauweise

weitere Merkmale stellen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch vor.

Die Raumaufteilung ist noch variabel. Es kann natürlich auch ein vollständig neuer Entwurf nach ihren Vorstellungen dort entstehen, wie z.B. zwei Doppelhaushäfen oder eine Staffelgeschossbauweise. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 Bau GB entsprechend der Nachbarbebauung. Es besteht keine Bauträgerbindung.

Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie ein Grenzbebauungsrecht an dem darunterliegenden Zufahrtsweg (1352) sind natürlich grundbuchlich abgesichert.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei!

Bei Interesse an diesem Bauplatz bitten wir Sie um eine Kontaktaufnahme per E-Mail.

Eine entsprechende Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank bitten wir vorzuhalten.

Lage

Dieser Bauplatz befindet sich in einer etwas erhöhten Lage in Westausrichtung mit Blick über das Sülztal. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Naherholungsgebiete: Sülzauen, Lüderich und der Tütberg.

Das Ortszentrum von Hoffnungsthal ist fußläufig in ca. 1 Km erreichbar.

Hoffnungsthal, als einer der attraktivsten Wohnorte im Bergischen Land, verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, sowie eine Grundschule, Kindergärten, ein Freibad und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In 3,5 Km Entfernung erreichen Sie Rösrath mit allen weiteren Schulformen.

Der Golfplatz Lüderich ist ebenfalls nur unweit entfernt.

Die Autobahnanschlusstellen Untereschbach A4 und Rösrath A3 sind jeweils in wenigen Minuten erreichbar. Hoffnungsthal verfügt über einen DB-Bahnhof mit Anschluss an die RB25 nach Köln (22 min.) und Gummersbach/Marienheide.

Exposé - Galerie



Blick Richtung Süden



Blick Richtung Osten

Exposé - Galerie

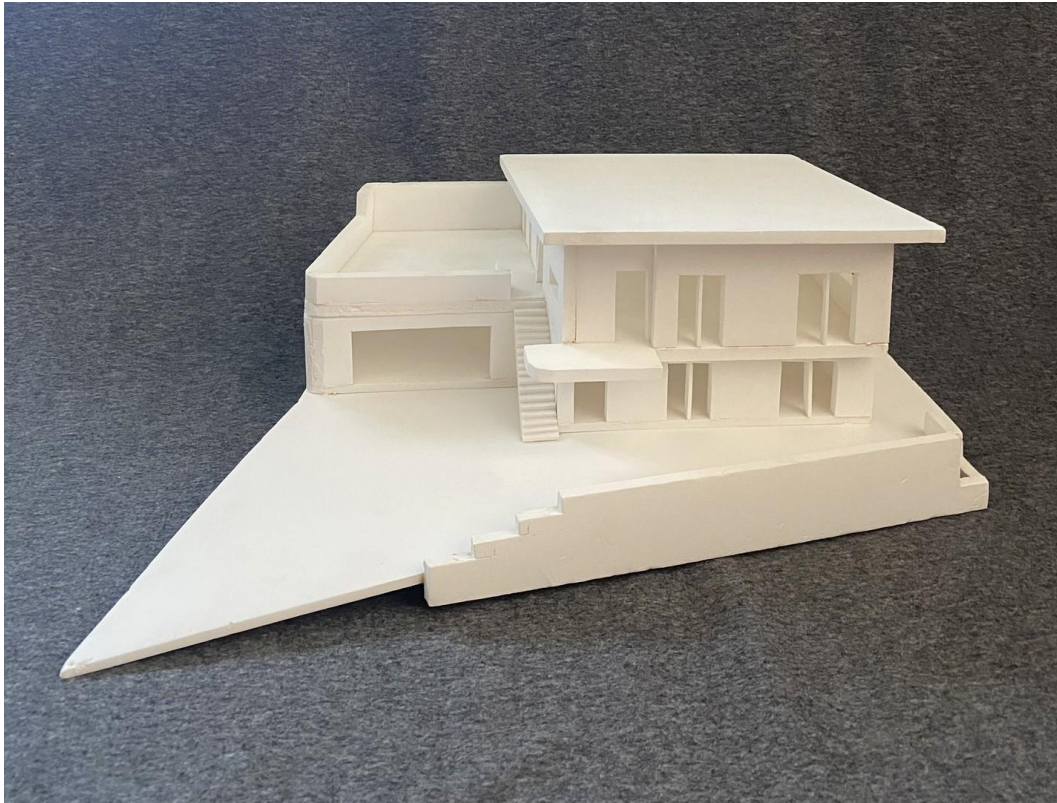


Blick von der Seite

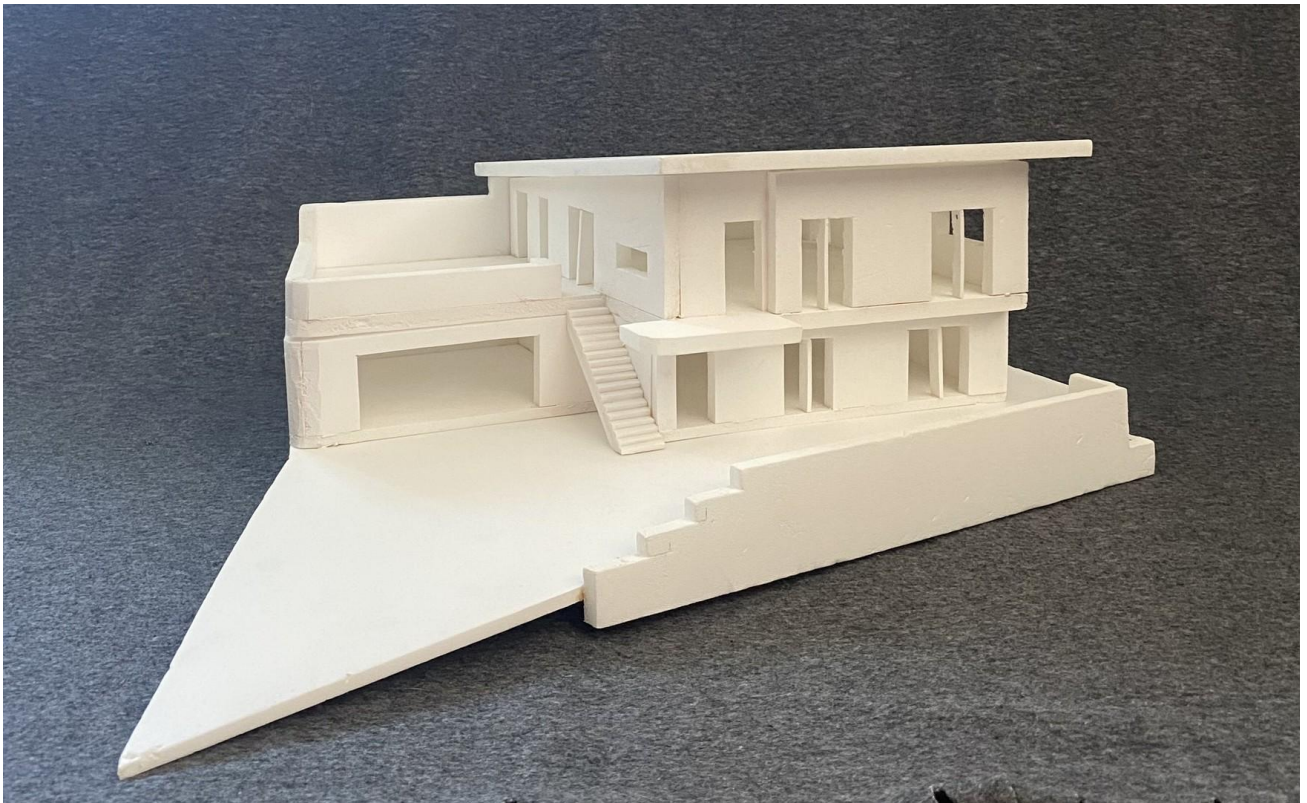


Blick über das Sülztal

Exposé - Galerie

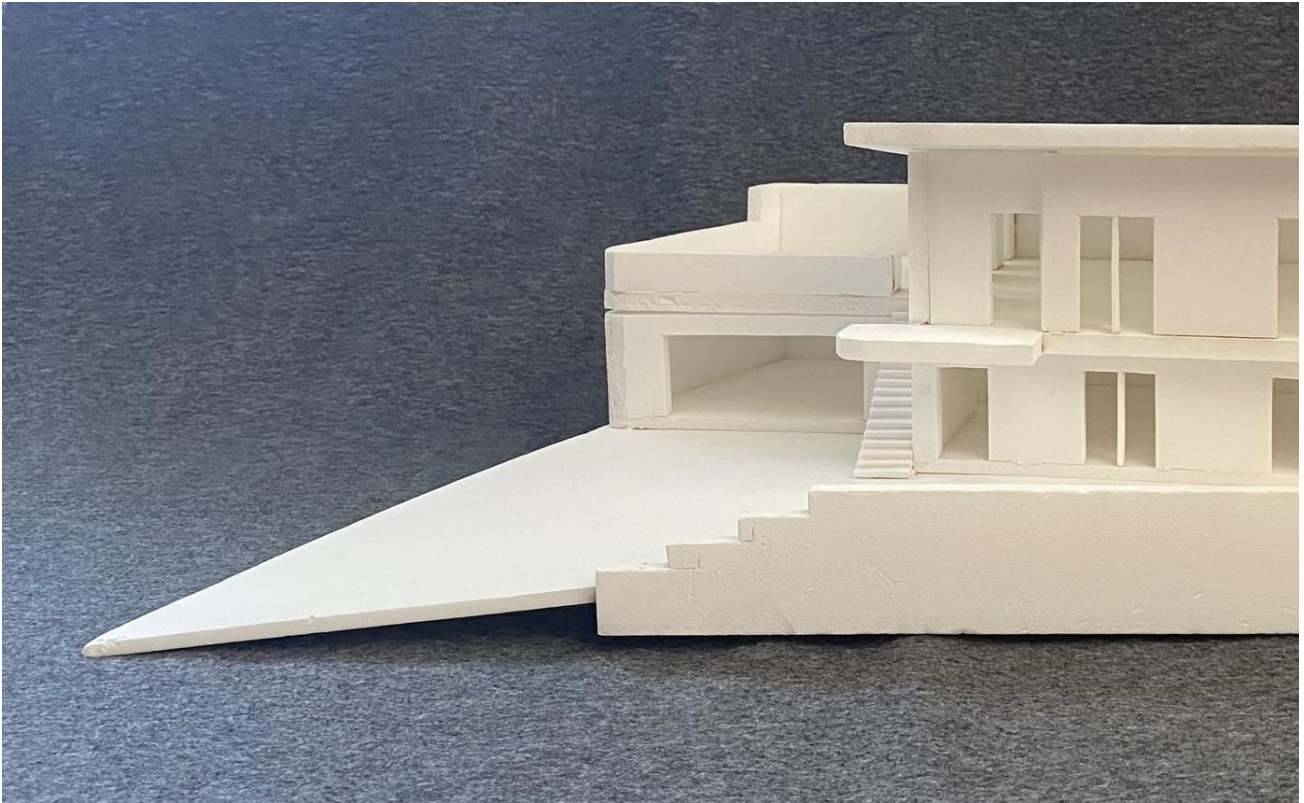


Entwurf Bild A

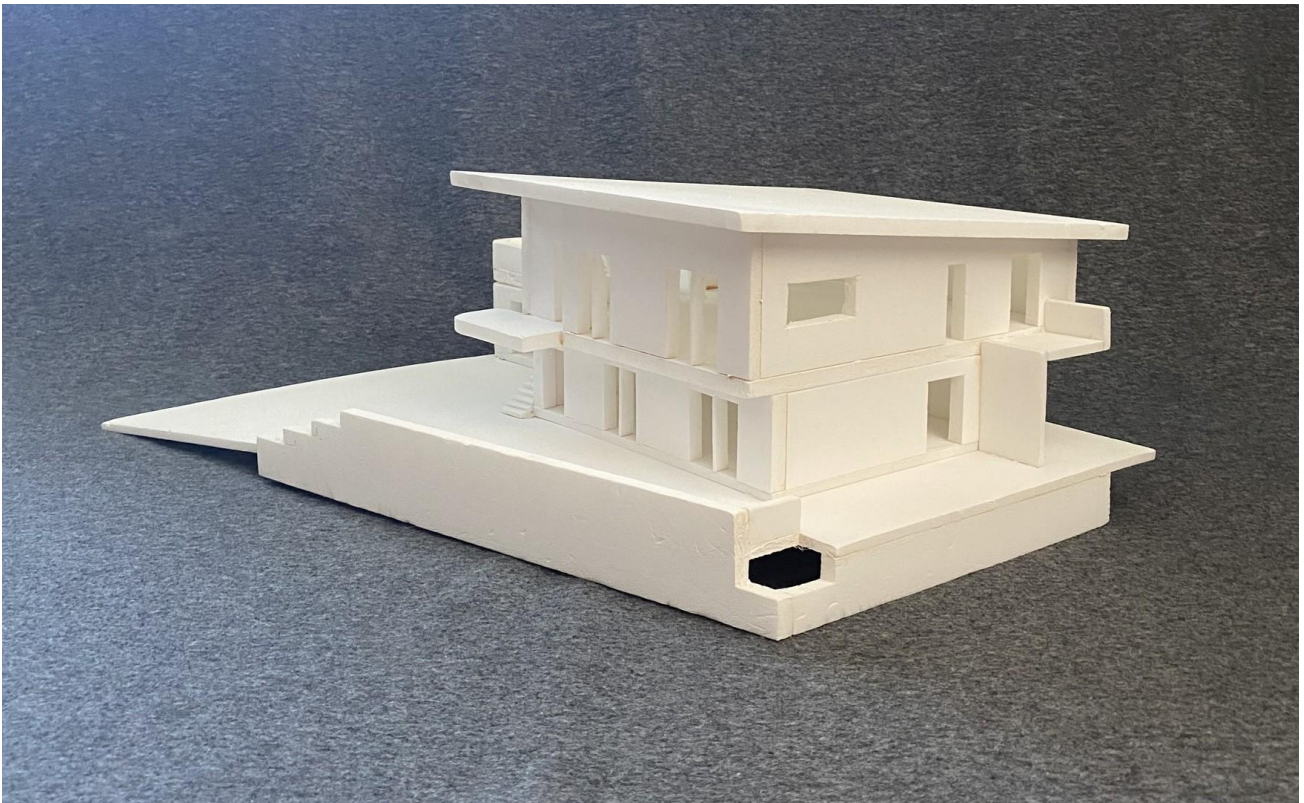


Entwurf Bild B

Exposé - Galerie



Entwurf Bild C



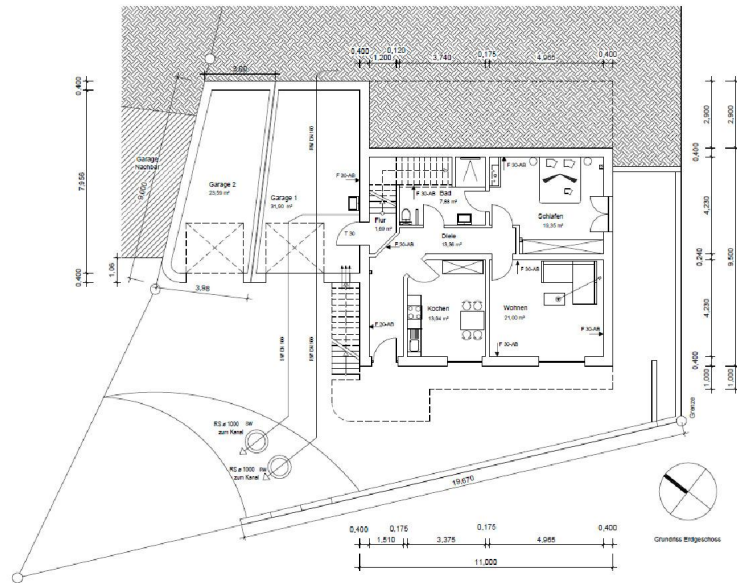
Entwurf Bild D

Exposé - Galerie



Entwurf Bild E

Exposé - Grundrisse



Architectural floor plan of the ground floor (Grundriss Obergeschoss) of a building. The plan shows a rectangular main structure with a large terrace on the left and a smaller terrace at the bottom. The interior includes a kitchen, dining area, living area, and bedrooms. The plan is surrounded by a site context showing a road and a parking area. Dimensions are provided for the building footprint and the site context.

Room Labels and Areas:

- HVZL 5,28 m²
- Ankleide 5,28 m²
- Schlafzimmer 14,00 m²
- Vorhall 3,08 m²
- Flur 4,08 m²
- Bad 10,08 m²
- Küche/Essen/Wohnen 44,07 m²
- Balkon 4,05 m²
- Terrasse 50,08 m²
- Gartenhof der Terrasse

Dimensions:

- Overall width: 11,630
- Overall depth: 17,144
- Left side dimensions: 0,400, 7,950, 0,400
- Right side dimensions: 0,400, 0,080, 0,170, 0,020, 0,400
- Bottom side dimensions: 0,400, 3,040, 7,950, 0,400
- Top side dimensions: 0,400, 1,210, 0,110, 0,110, 0,110, 0,110, 4,320, 0,400
- Internal dimensions: 1,00, 3,90, 0,020, 4,240

Orientation: A compass rose indicates North (N) is towards the top-right of the plan.

Exposé - Anhänge

1. Lageplan

