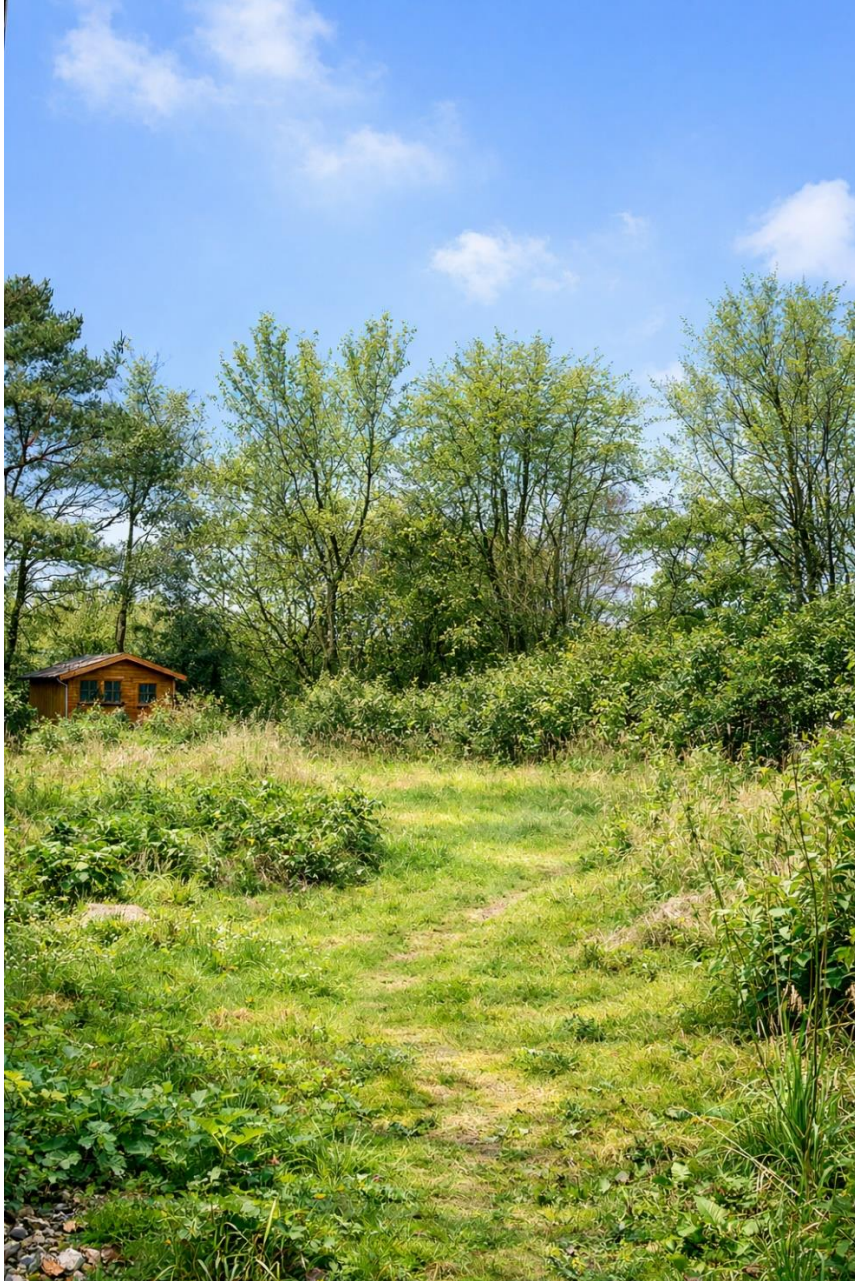


Wunderschönes Grundstück zu verkaufen

– von privat –



Objektart: unbebautes Baugrundstück mit Westausrichtung

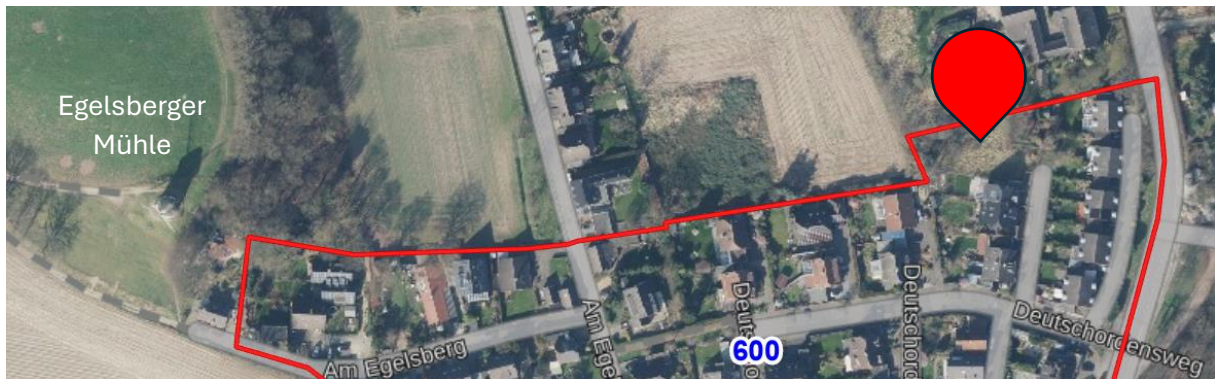
Größe: 866qm - Flurstück 188

Adresse: Deutschordensweg 7, 47802 Krefeld Traar

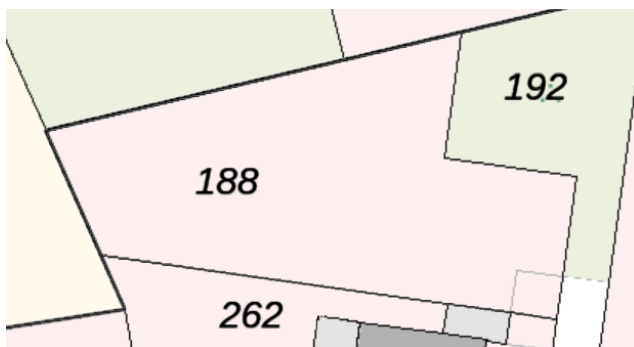
Kontakt: Familie Lobmeyer, deutschordensweg7@gmail.com

Da sich unsere privaten Pläne geändert haben, bieten wir unser Baugrundstück inkl. Architektenplanung & Baugenehmigung zum Kauf an. Der Verkaufspreis liegt bei 550.000€ (VB).

LAGE



Das Grundstück (Flurstück 188) befindet sich in Krefeld im beliebten Stadtteil Traar unweit der Egelsberger Mühle und des dort beginnenden Naturschutzgebietes. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, die Autobahnauffahrt ist nicht weit und doch lebt man mitten im Grünen in einer Umgebung, in der sich viele Familien bereits wohlfühlen.



Zum Grundstück gehört zusätzlich ein Zehntel des privaten Zuwegs, d.h. hier handelt es sich um ein Gemeinschaftseigentum der angrenzenden Grundstücke, Flurstück 192 (Gesamtfläche 537qm). Der hellgrün gefärbte Bereich dieses Flurstücks ist aktuell dicht bewachsen und ein Ausbau durch die anliegenden Parteien nicht vorgesehen.

Durch die westliche Ausrichtung, die private Zuwegung und das vorgesehene Baufenster ergibt sich, abgesehen vom Nachbarhaus im Süden, in jede Richtung eine grüne Aussicht.

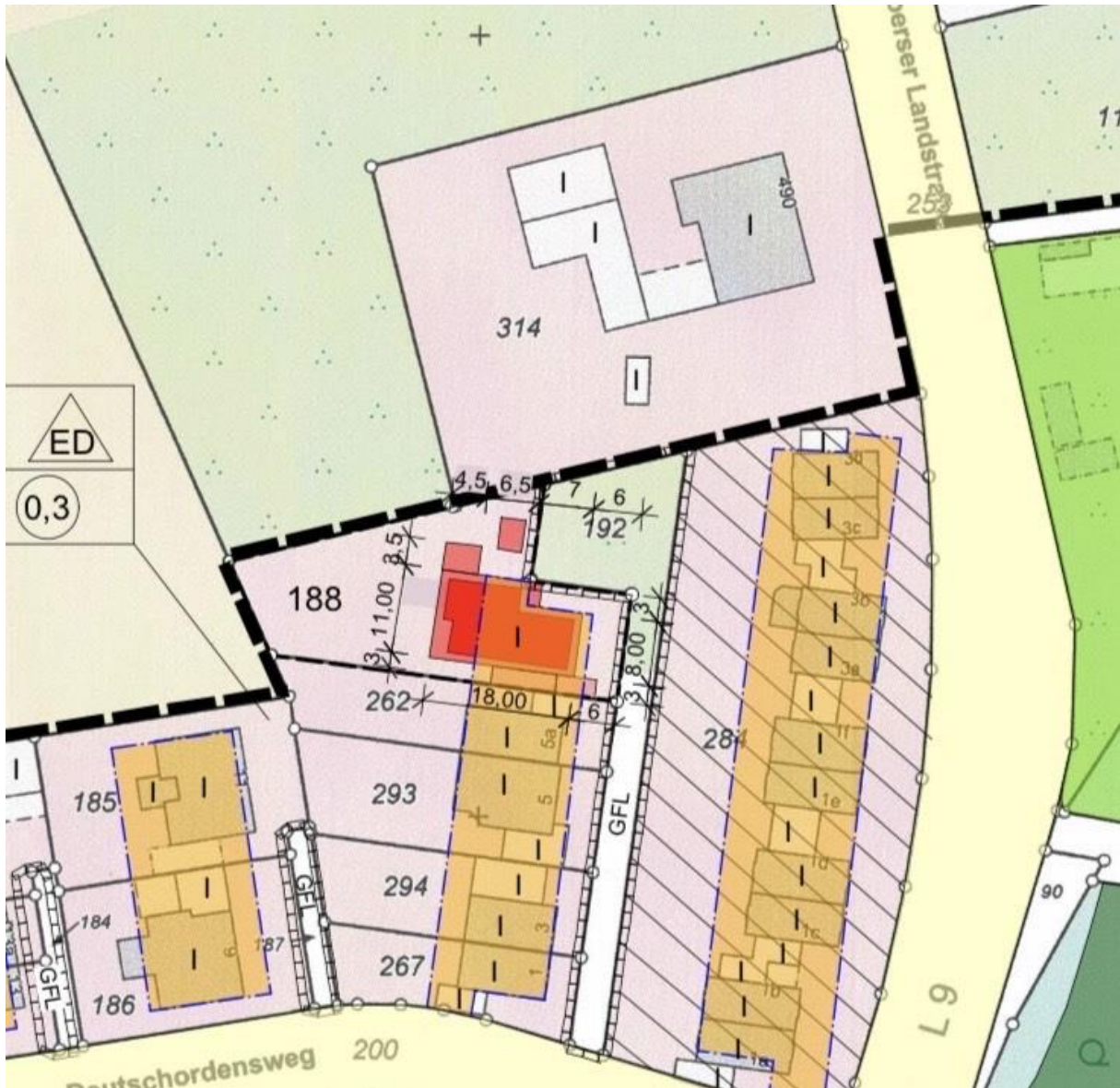
Das Grundstück wurde bereits im Januar 2022 für den Bau vorbereitet (Bäume im Baufenster wurden gefällt und das alte Gartenhaus provisorisch versetzt) - in der Zwischenzeit ist natürlich einiges nachgewachsen, was jedoch mit wenig Aufwand entfernt werden kann. Im Prinzip könnte sofort mit einer Umsetzung begonnen werden.

BAUGENEHMIGUNG

Die vorhandene Baugenehmigung bezieht sich auf ein freistehendes Einfamilienhaus mit 236qm Wohnfläche (kein Keller). Es handelt sich um ein großzügig geplantes Architektenhaus mit Staffelgeschoss mit Garage und zwei weiteren Stellplätzen. Wir haben die Baugenehmigung im August 2022 erhalten und diese im Jahr 2025 verlängern lassen. Die aktuelle Gültigkeit bis Sommer 2026 beabsichtigen wir im Mai 2026 erneut zur Verlängerung zu beantragen.

In der folgenden Grafik ist die durch die Baugenehmigung bebaubare Fläche zu sehen. Der orange Bereich gibt das ursprüngliche Baufenster, welches bei Entstehung des Baugebietes ausgewiesen

wurde, wieder. Die roten Flächen zeigen die genehmigte Planung in der Draufsicht. Das Bau-
fenster konnte somit um 4,5m in westlicher Ausrichtung überschritten werden.



Im Falle eines Kaufs besteht logischerweise die Möglichkeit sich mit neuen Plänen und einem
Bauantrag selbst zu verwirklichen. Hierzu liefert die vorhandene Genehmigung ggf. bereits
nützliche Hinweise, selbst wenn sie nicht 1:1 zur Anwendung kommen sollte.

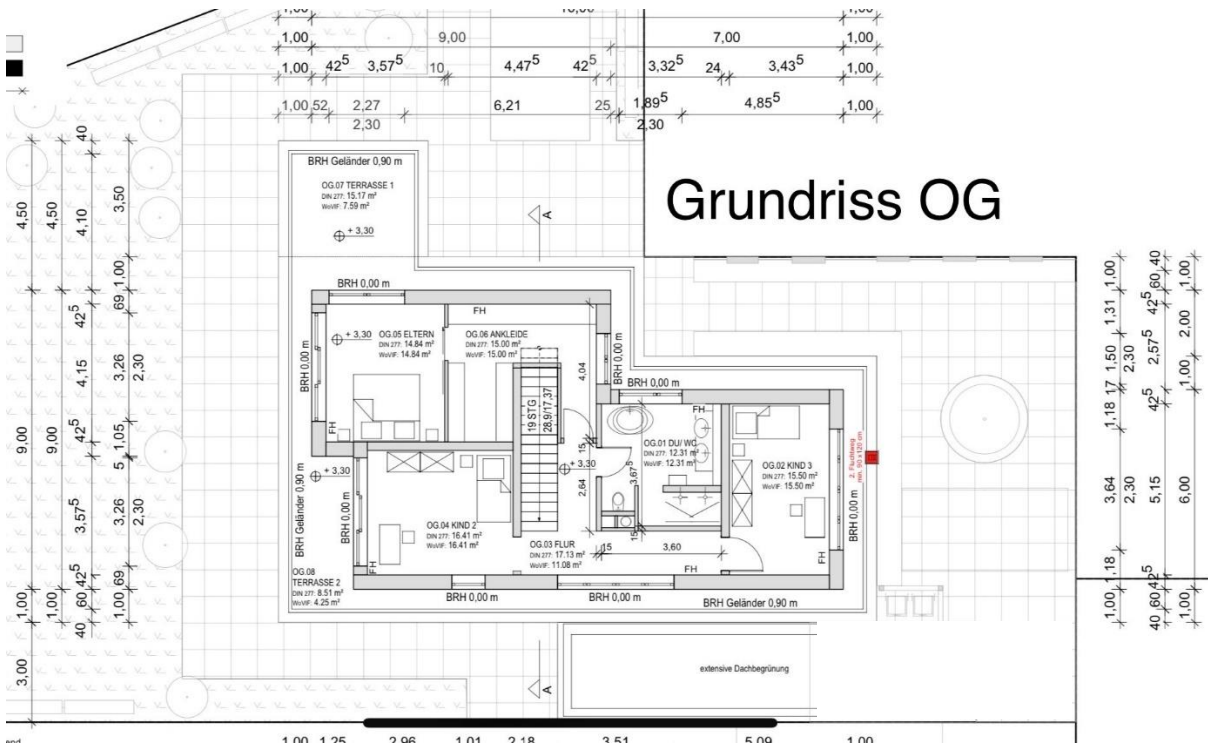
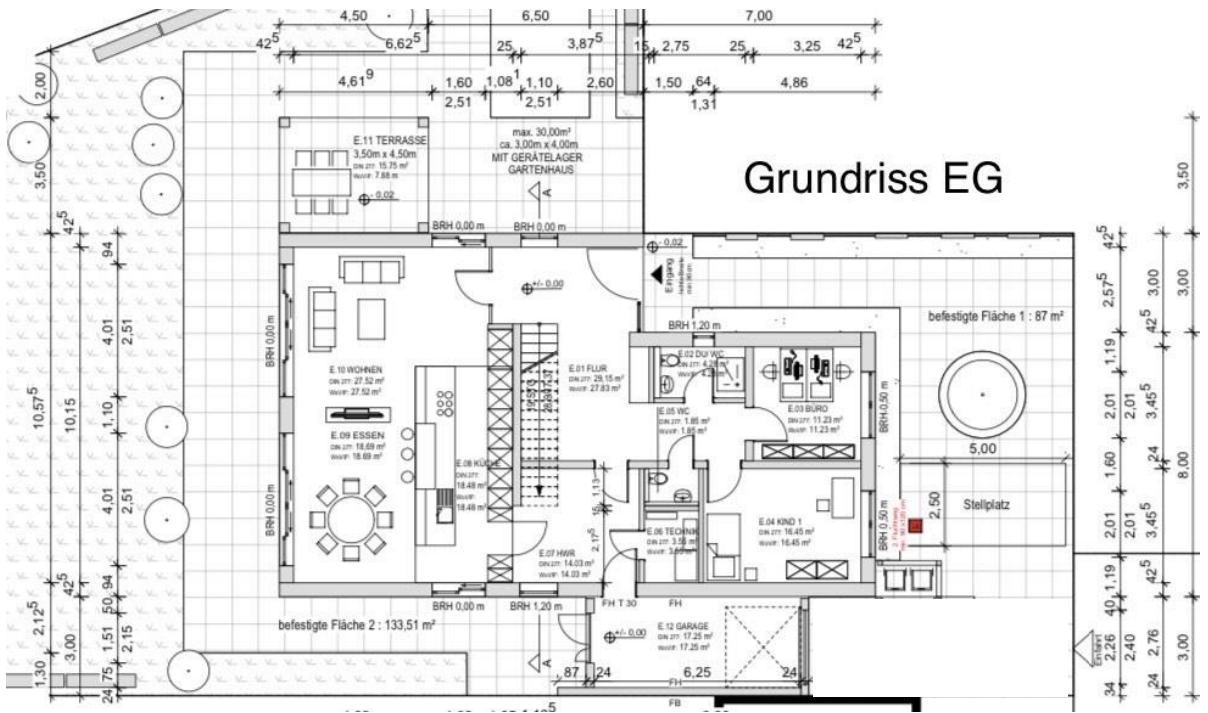
Ebenfalls vorhanden sind Entwässerungsgutachten (wurde vom Bauamt angefordert) sowie die
Energieberatungsunterlagen für das genehmigte Bauwerk.

Aufgrund der schmalen Ostseite des Grundstücks (8m Breite am Privatweg) eignet sich das
Grundstück nicht zur Teilung in Verbindung mit der Planung eines Doppelhauses.

GEPLANTES EINFAMILIENHAUS

Im Folgenden sind die Außenansichten (Ost/West) und Grundrisse (EG/OG) des geplanten Architektenhauses zu sehen.





INTERESSE GEWECKT?

Gerne können Sie sich das Grundstück vor Ort ansehen. Sämtliche Fragen, die über diese Unterlage hinausgehen, können Sie in Verbindung mit Ihren vollständigen Kontaktdaten an deutschordensweg7@gmail.com richten. Wir melden uns kurzfristig per Mail oder Telefon zurück.

Alle Details der Planung (inkl. Visualisierungen) und Genehmigungsunterlagen stellen wir Ihnen bei verifiziertem Interesse zur Verfügung. Gerne können wir uns dazu auch persönlich treffen.

Im Anschluss freuen wir uns über Ihr Kaufangebot, welches wir bei Annahme mit einer Kaufabsichtserklärung sowie einer Finanzierungs-/Bonitätsbestätigung bekräftigt wissen möchten, bevor wir ein Notariat beauftragen.

ANHANG – WEITERE BILDER

Das Titelbild dieser Unterlage gibt den aktuellen Zustand des Grundstücks nur in Teilen wieder. Es wurde kürzlich (Ende März) nochmals von der zwischenzeitlichen Verwilderung befreit, um es bereit für den Verkauf zu machen. Somit könnte mit einem etwaigen Bau unmittelbar gestartet werden.

Das Gartenhaus im hinteren Teil des Grundstücks stammt noch vom Vorbesitzer, wir hatten es jedoch bewusst behalten, um in der Bauphase trocken einige Kleingeräte etc. unterstellen zu können. Das Gartenhaus ist demnach Verkaufsbestandteil.



