Sofort bebaubar, preiswert und mit 270°-Fernblick: Baugrundstück in Selbach bei Wissen

Buchenweg 1, 57537 Selbach (Sieg)

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 55.000,00 €
- Preis pro m²: 69,53 €
- Grundstücksfläche: 791,00 m²
- Objekt-Nr.: 746

Ihr Ansprechpartner
Christoph Langer
Dipl.-Ing (FH)
Architektur – Städtebau
02294 99369 12
0171 3426376
c.langer@matschke.de
www.matschke.de

STAMMDATEN

Objektart	Grundstück
Preis pro m²	69,53 €
Grundstücksfläche	791,00 m²
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um sicherlich eines der schönsten und am höchsten gelegenen Grundstücke in der kleinen, ruhigen Ortsgemeinde Selbach bei Wissen/Sieg. Es ist 791 m² groß, rechteckig und nur leicht hängig. Das herrliche Baugrundstück befindet sich innerhalb eines gültigen Bebauungsplanes, kann (muss jedoch nicht!) sofort bebaut werden und die Baugenehmigung erfolgt hier sehr schnell nach dem vereinfachten Verfahren, in der Regel innerhalb von 1-2 Wochen. Bei den Möglichkeiten einer Bebauung können Sie sich einfach an den restlichen Häusern im Buchenweg orientieren, welche alle die gleichen Vorgaben haben. Eine Bebauung mit einer derzeit sehr beliebten Gebäudeart, der "Stadtvilla" (2-geschossig, mit leichtgeneigtem Walmdach), ist hier übrigens auch möglich.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:
Das Eckgrundstück befindet sich sowohl als erstes an dem Buchenweg - eine neue, erst vor ca. 25 Jahren gebaute Wohnstraße/Sackgasse, als auch als letztes Haus am Ortsrand von Selbach. Der Buchenweg ist bereits - bis auf dieses und das darunter befindliche Grundstück - mit schicken, modernen Einfamilienhäusern vollständig bebaut. Hier befinden sich auch alle Hausanschlüsse für Ihr Bauvorhaben und die Hauszufahrt muss ebenfalls von hier erfolgen. Oberhalb des Grundstückes grenzt nur ein unbefestigter Gehweg, welcher sich als Spazierweg oder als rückwertige (Not-) Zufahrt zum Garten anbietet.
Zum Einkaufen fährt man hier nach Wissen, oder nach Gebhardshain (jeweils ca. 6 km entfernt). Zu beiden Orten besteht auch eine Busanbindung.

Makrolage:
Wissen/Sieg, zu deren Gemeinde auch Selbach gehört, ist eine Kleinstadt im südlichen Altenkirchener Kreis, an der Grenze vom Bergischen Land zum Westerwald. Die Stadt ist eines der Zentren dieser Region. So gibt es hier mehrere Einkaufsmärkte und einen vielseitigen Einzelhandel. Einmal wöchentlich findet ein Markt statt. Wissen verfügt über ein kleines Krankenhaus und über eine Vielzahl von Ärzten verschiedener Fachrichtungen. Mehrere Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium und sogar eine Berufsschule sind am Ort. Wissen ist außerdem Bahnstation an der Strecke Köln-Siegen/Gießen. Von hier aus fahren etwa stündlich Züge in beide Richtungen. Bis zum Hauptbahnhof Köln fährt man etwa 55 Minuten und bis Siegen ca. ½ Stunde. Mit dem Pkw benötigt man von Selbach ungefähr 1 ½ Stunden nach Köln. Weitere Infos finden Sie unter: www.wissen.eu

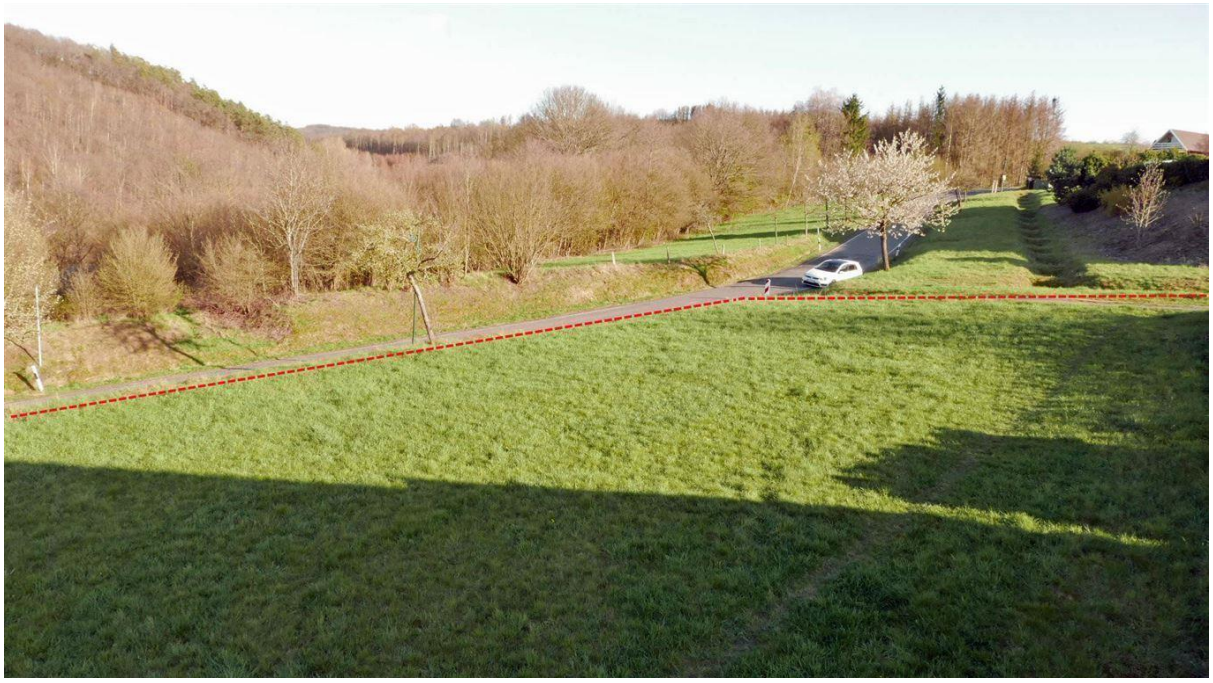
Entfernungen, jeweils vom Objekt:
- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte von Wissen ca. 6 km
- Einkaufsmöglichkeiten in Wissen: Rewe in ca. 5,9 km (alle sonstigen Märkte im Ort vorhanden) oder Gebhardshain 5,5 km
- Schulen: Schulzentrum mit Gymnasium in ca. 2,5 km
- Kindergarten: 5,9 km (Ev. Kindergarten)
- Kindertagesstätte ca. 4 km (Villa Kunterbunt)
- ärztliche Versorgung: Mehrere Fachärzte, Praxen und ein kleines Krankenhaus in Wissen vorhanden
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (33 km / 38 Minuten)
- Busverbindung: Busbahnhof in 5,9 km Entfernung
- Bahnanbindung: Regiobahnhof in Wissen/Sieg in 5,9 m Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (71 km)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Altenkirchen 16 km, Betzdorf 12,8 km, Siegen 34,5 km, Koblenz 63,1 km, Bonn 70 km, Köln 85 km

BEBAUUNGSPLAN:

Zulässige Bebauung laut dem Bebauungsplan "Im Wolfskaulengarten II":
- WA - allgemeines Wohngebiet (nicht störende Gewerbebetriebe sind hier bedingt zulässig)
- Bebaubarkeit: offene, freistehende Bebauung (keine Reihenhäuser - nur Einzelhäuser!)
- maximale Bebaubarkeit: zwei Vollgeschosse (Keller + EG + DG mit Kniestock, - siehe Nachbarbebauung!)
- Die Höhe des Erdgeschoss-/ Kellerfußbodens darf max. 60 cm über der Oberkante des Gehweges liegen
- Bei einer eingeschossigen Bebauung (z.B. Bungalow) gilt:
  maximal zulässige Geschossfläche (GFZ): 0,5 - dementsprechend hier max. 396 m² (Wohn-/Nutzfläche)
  maximal zulässige Grundfläche: GRZ = 0,4 - dementsprechend hier maximal 316 m² überbaute Fläche
- Bei einer zweigeschossigen Bebauung gilt:
  maximal zulässige Geschossfläche (GFZ): 0,8 - dementsprechend hier max. 632 m² (Wohn-/ Nutzfläche)
  maximal zulässige Grundfläche: GRZ = 0,4 - dementsprechend hier maximal 316 m² überbaute Fläche
- mögliche Dächer: Sattel- oder Walmdächer (wie z.B. bei "Stadtvillen"), 15° bis max. 45°. Dachgauben sind erlaubt.
- Topografie: leicht abfallend, Bebauung ohne Keller möglich (dadurch würde der rückwärtige Garten jedoch "eine Etage" höher liegen müssen; besonders gut geeignet für den Bau eines Einfamilienhauses mit Keller! (siehe Nachbarhäuser)
- Baugenehmigung: vereinfachte Baugenehmigung innerhalb von 2 Wochen nach § 68 BauO NRW möglich (Bebauung innerhalb eines Bebauungsplanes)
- keine Bebauungspflicht

Unser Tipp:
Bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten orientieren Sie sich am besten an der restlichen Bebauung in der Buchenstraße oder lassen Sie sich hierzu von unserem Architekten, direkt an dem Grundstück kostenlos beraten. Die kompletten Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, als auch den Bebauungsplan können Sie sich durch eine kurze Nachricht an office@matschke.de anfordern.

Der Blick von/auf dem/das Grundstück.



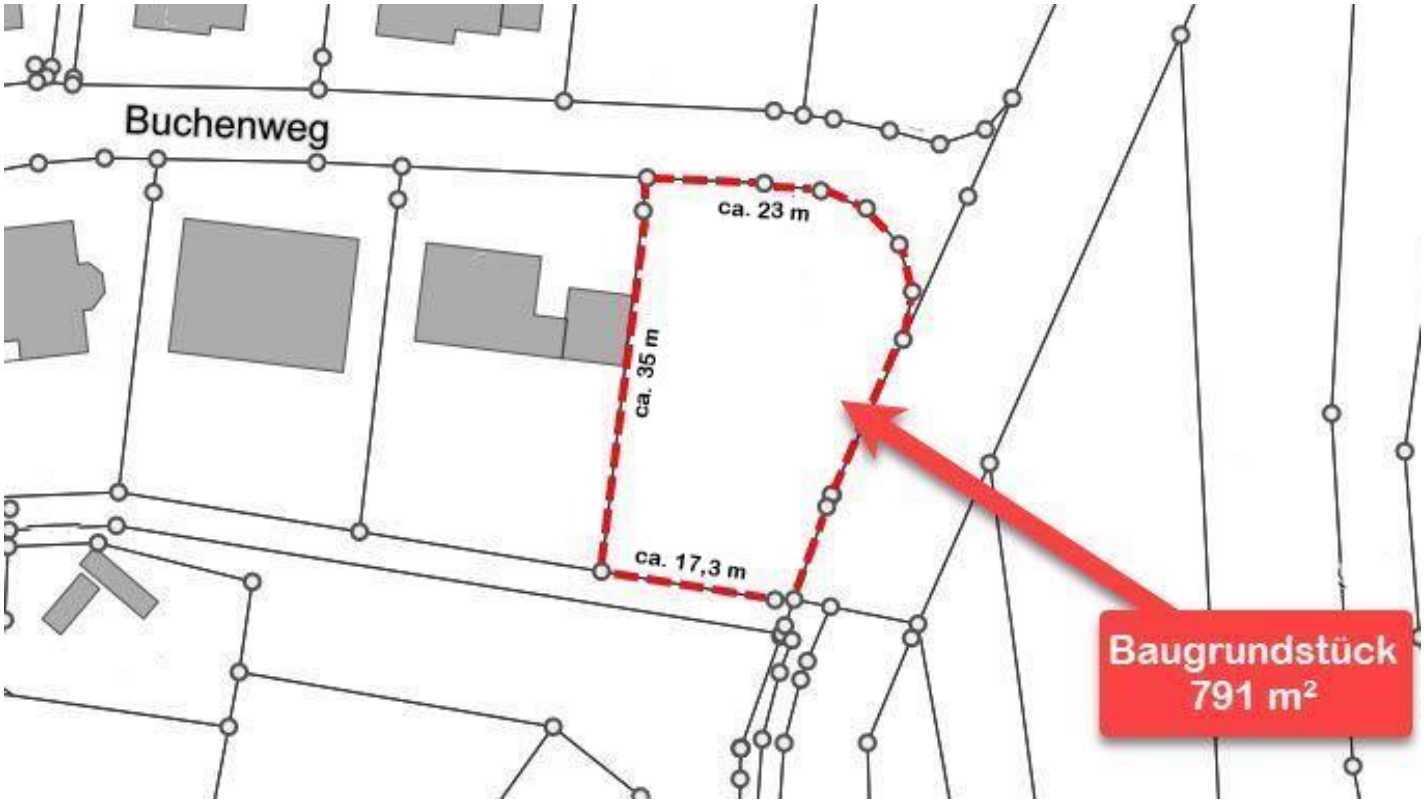
Herrliche Aussicht/Landschaft auch zur Rückseite.

Das Grundstück grenzt oben an einem Wirtschaftsweg.

Blick von der oberen Grundstücksecke zum Buchenweg.

Blick in den Buchenweg (Sackgasse/Wohnstraße).

LAGEPLAN:



Geoportal RLP

Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:
Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Waldbröler Straße 29, 51597 Morsbach ✆ 02294 993690 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:
Wenn Sie einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleitungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeiten Erlöschen des Widerrufsrechts:
Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.