

Villengrundstück, Entwicklungsprojekt oder Geldanlage: 4.817 m² Bauland in traumhafter Ortsrandlage von Ellingen



(neben/unter) Zur Sonnenburg 20, 51597 Morsbach OT Ellingen

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 175.000,00 €
- Preis pro m²: 36,33 €
- Grundstücksfläche: 4.817,00 m²
- Objekt-Nr.: 772

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Grundstück
Preis pro m ²	36,33 €
teilbar ab	565,00 m ²
Grundstücksfläche	4.817,00 m ²
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Fernblick

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um zwei herrlich am Ortsrand von Ellingen gelegene Parzellen von insgesamt 4.817 m² (1.690 und 3.127 m²), welche beide im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen sind, aber nur an einer Stelle einen Anschluss an die öffentliche Kanal- und Wasserleitung haben. Ähnlich verhält es sich mit der Zufahrt / Straßenerschließung zum Grundstück: Grundsätzlich ist es über eine asphaltierte Straße sowohl von unten als auch von oben befahrbar, die jedoch im weiteren Verlauf jeweils in einen unbefestigten Wirtschaftsweg übergehen. Für die Bebauung hat das folgende Bedeutung: Das Grundstück kann an beliebiger Stelle und auch mit mehreren Häusern bebaut werden, die jeweilige Erschließung auf dem Grundstück ist jedoch auf eigene Kosten und in eigener Regie herbeizuführen.

Da es sich hier um ein ausgewiesenes Mischgebiet handelt, ist die Nutzung der Flächen vielfältig möglich. Ebenso ist die Bebauung nach § 34 BauGB (genaue Definition s. unten) kaum eingeschränkt.

Grundsätzlich besteht aber auch keine Bebauungs-/Nutzungspflicht. Somit eignet sich die Immobilie ebenso als sichere und problemlose Geldanlage. Derzeit wird die Fläche - ohne Vertrag - von einem Landwirt als Heuwiese genutzt.

LAGEBESCHREIBUNG

Makrolage / Entfernungen:

Die kleine Ortschaft Ellingen befindet sich im malerischen "Ellinger Tal" und nur 3 km von Morsbach entfernt und innerhalb von wenigen Minuten - auch mit dem Fahrrad - problemlos erreichbar.

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südöstlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern siehe: www.morsbach.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 3,8 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 3,8 km bzw. Netto, Rossmann, Bäcker, Metzgerei in ca. 3,0 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 4,3 km
- Kindergarten: In ca. 3,5 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 13,1 km) und in Gummersbach (27,8 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (19,5 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (14,1 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Bushaltestelle: In ca. 80 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 16,7 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (75 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 13 km, Wissen/Sieg 16 km, Kreisstadt Gummersbach 34,4 km, Siegen 48 km, Bonn 64 km, Köln 71 km

BEBAUBARKEIT

maximale Bebaubarkeit: Keller/Souterrain + EG + DG mit Kniestock (1,5-geschossig)

Art der Bebaubarkeit: offene, freistehende Bebauung (keine Reihenhäuser)

Bebauungspflicht: keine!

Topografie: zum Dorf hin/Süden abfallend. Für eine Bebauung ohne Keller nur bedingt geeignet und mit einem größeren Höhenausgleich verbunden

mögliche Dachformen: alle geneigten Dachformen (s. Nachbarhäuser)

Ausweisung des Baugebietes (laut BauNVO): M - Mischgebiet (Stallungen, Läden und nicht störende Gewerbebetriebe sind hier zulässig)

Unser Tipp:

Lassen Sie sich zur Bebaubarkeit, der baulichen Ausnutzung, möglichen Dachformen, Baugrenzen, Ausrichtung usw. von unserem Architekten, direkt an dem Grundstück kostenlos beraten.

SONSTIGES

Für das Grundstück gibt es keine genauen Bebauungsvorschriften. Für eine Bebauung gilt hier lediglich der Paragraf § 34 BauGB: "Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

HINWEIS

Das Exposé des Grundstücks kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



Draufsicht von der Berg-/ Nordseite



Draufsicht von der Tal-/ Südseite



herrliche Höhenlage, am Ortsrand von Ellingen



Grundstück lässt sich von oben und unten befahren

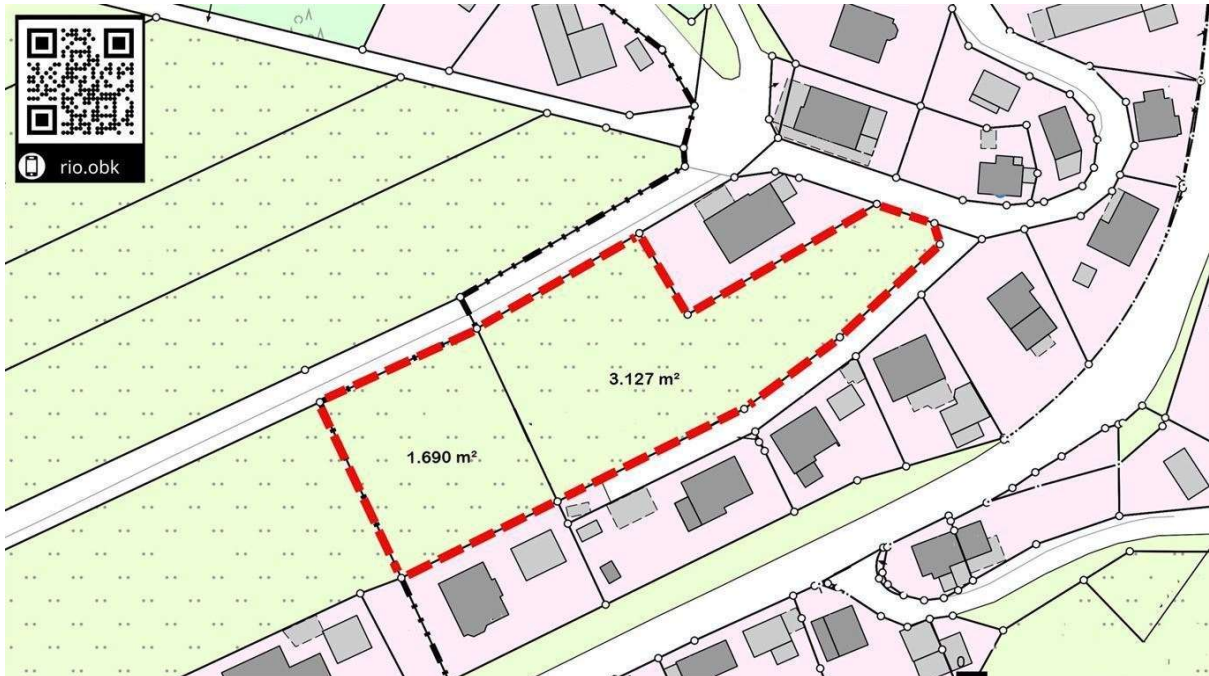


untere Grundstückszufahrt mit Kanalanschluss

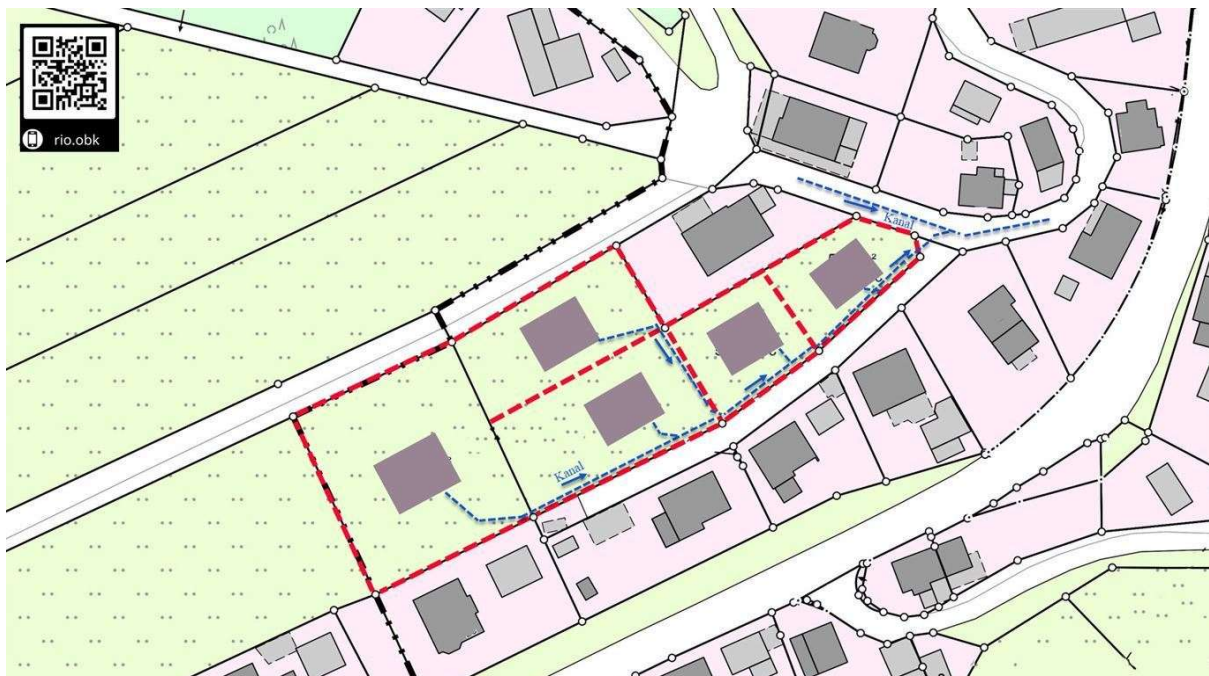


Obere Grundstückszufahrt mit Fernblick

LAGEPLAN:



Lageplan mit den derzeitigen zwei Parzellen



Konzept mit Teilung und Entwässerung

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 sind 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, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ 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 Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen 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.