

1.133 m² für nur 45.000 €: Baugrundstück ruhig und idyllisch am Ortsrand von Morsbach-Oberwarnsbach gelegen



Oberwarnsbach 4 B, 51597 Morsbach

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 45.000,00 €
- Preis pro m²: 39,72 €
- Grundstücksfläche: 1.133,00 m²
- Objekt-Nr.: 777-26

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	39,72 €
Grundstücksfläche	1.133,00 m ²
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

OBJEKTBSCHREIBUNG

Wer viel Ruhe, Abgeschiedenheit und herrliche Natur direkt vor der Haustür sucht, wird von der Lage hier begeistert sein: Ein 1.133 m² großes Baugrundstück mit angrenzenden Wiesen und 360° Blick in die Natur... allerdings auch recht hängig. Die Bebauung ist deshalb mit größeren Baggerarbeiten verbunden und sollte grundsätzlich auch mit Keller (hier könnte sich z. B. auch die Garage befinden) geplant werden. Am besten Sie schauen sich die zwei an dieser Straßenseite bereits gebauten Häuser genauer an: das direkt rechts daneben gebaute Einfamilienhaus und das am Ende der Straße gebaute Holzblockhaus, zu welchem man anstatt eines Kellers eine eigene Zufahrt in den Hang geformt hat.

Aufgrund der wunderschönen Lage und des günstigen Grundstückspreises, könnte die Bebauung auch mit einem preiswerten Holzhaus erfolgen (siehe hierzu www.hornbach.de, - dann unter Suchbegriff "Wochenendhaus"), welches man dann als "Refugium" fürs Wochenende nutzen könnte.

LAGEBSCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück liegt in wunderschöner, absolut ruhiger Ortsrandlage von Morsbach-Oberwarnsbach, mit Blick ins Warnsbachtal. Die Straße, an welcher es sich befindet: Oberwarnsbach 4 b (aufgrund der wenigen Häuser gibt es im ganzen Ort keine Straßennamen) ist eine Sackgasse, welche nach 100 m in einem Wirtschaftsweg übergeht, der zu den großen Wiesen und dem nahegelegenen Wald führt. Zum Hauptort Morsbach sind es aber gerade mal 3 km.

Makrolage / Entfernungen:

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

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 3,3 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 3,3 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 3,9 km
- Kindergarten: in ca. 3,3 km

- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 13,6 km) und in Gummersbach (31,6 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 (Köln-Olpe), Abf. Nr. 26 (ca. 19 km / 15 Minuten)
- Busverbindung: Bushaltestelle Oberwarnsbach = 220 m / Busbahnhof/Morsbach in 3,3 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 16 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (70 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 13 km, Wissen/Sieg 16 km, Kreisstadt Gummersbach 31 km, Siegen 32 km, Bonn 68 km, Köln 74 km (ca. 1 Stunde Autofahrt)

BEBAUBARKEIT

Die Bebauung ist hier relativ freigestellt, da man sich nur "nach Art und Maß der Nutzung und der Bauweise der näheren Umgebung einfügen und anpassen soll" (§ 34 BauGB).

Das Grundstück befindet sich innerhalb der für Oberwarnsbach rechtskräftigen Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Den Satzungstext, Plan sowie die textl. Festsetzungen stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

HINWEIS

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



ein Keller (siehe Nachbar) sollte vorgesehen werden



Blick von der Rückseite (Westen)

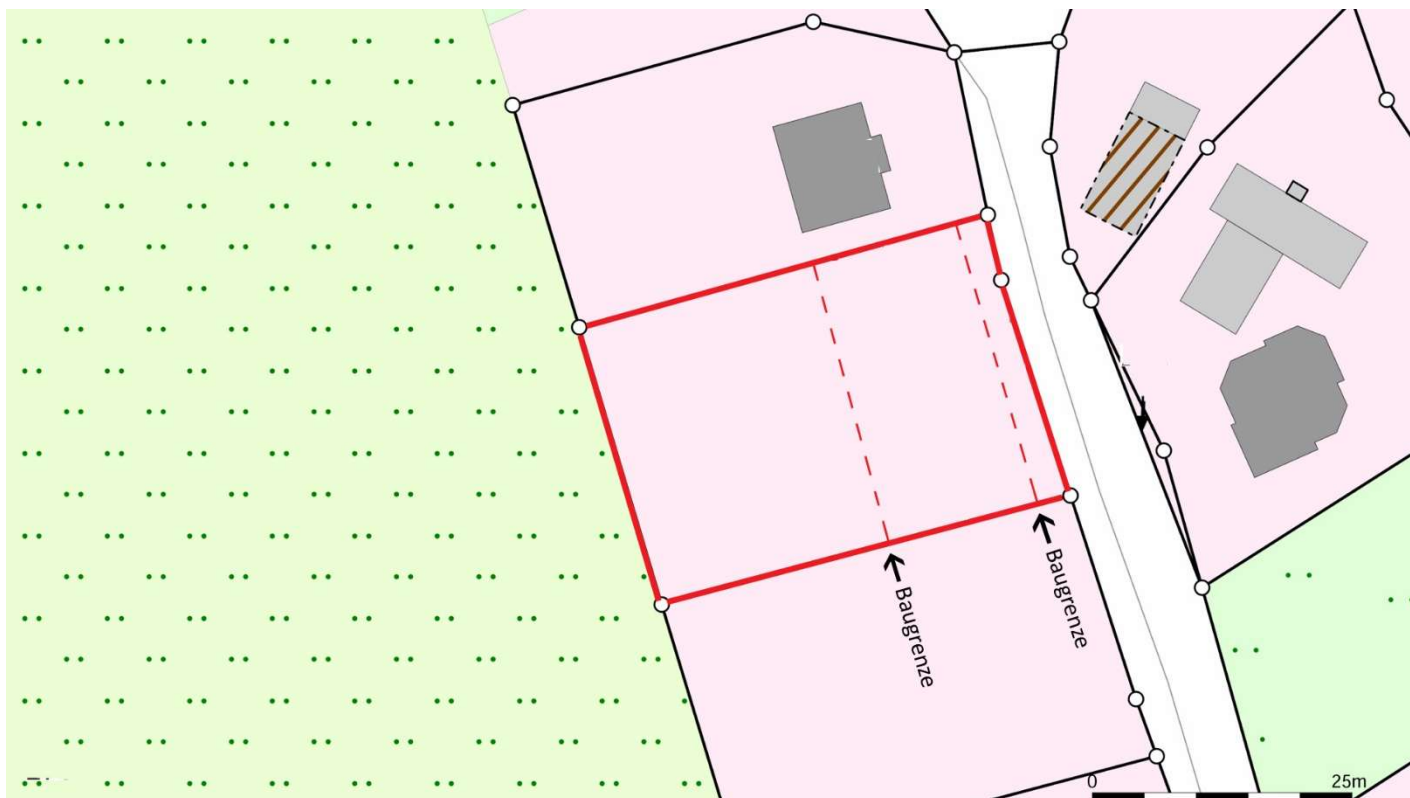


Die Straße endet nach bereits 100 m (Sackgasse)



Baugrundstück 1.133 m² für 45.000 €

LAGEPLAN MIT BAUGRENZEN:



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.