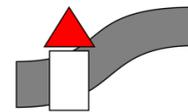


***Provisionsfrei* Idyllisches Grundstück in Hennef-Eulenberg: Ihre Traumimmobilie wartet!**



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66272-DEH1993

Wohnfläche 1993 m²

Objektbeschreibung

Ein exklusives Grundstück in Hennef-Eulenberg - Ihre Chance auf Wohnen direkt am Landschaftsschutzgebiet! Sie suchen nach einer einzigartigen Gelegenheit, Ihr Traumhaus in einer idyllischen Umgebung zu verwirklichen? Dann sollten Sie dieses außergewöhnliche Grundstück in Hennef-Eulenberg genauer in Betracht ziehen! Das Grundstück erstreckt sich auf einer Fläche von 1.993 Quadratmetern und befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Hennef-Eulenberg. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer freundlichen Gemeinschaft. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind zudem vor kurzem erst Neubauten entstanden. Auf diesem Grundstück haben Sie die Freiheit, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen. Sie können ein individuell gestaltetes Einfamilienhaus, eine Villa oder eine stilvolle Residenz errichten, die genau Ihren Vorstellungen entspricht. Mit ausreichend Platz für Gartenanlagen, Terrassen und vielleicht sogar einen Pool, sind Ihren Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Auch zwei Einfamilienhäuser nebeneinander oder 2-3 Reihenhäuser sind denkbar. Hierfür ist jedoch mit der zuständigen Bauordnungsbehörde der Stadt Hennef Rücksprache über eine etwaige Realisierbarkeit zu halten und es kann von Seiten der Eigentümer keine Gewähr hierfür übernommen werden. Die Grundstücksbreite von ca. 28 m lässt zumindest viel Planungsspielraum zu. Das 1.993 m² große Grundstück ist nach Angaben der Stadt Hennef bebaubar nach § 34 BauGB. Diese Regelung ohne Bebauungsplan besagt unter anderem, dass ein Bauvorhaben zulässig ist, 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. Weiter besagt diese Regelung, dass etwaige Bauvorhaben nur genehmigt werden, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Für Hennef-Eulenberg gibt es ergänzend zum § 34 BauGB eine Satzung nach § 34 (4), welche aus einem Kartenteil und einem Textteil besteht. Gerne stellen wir Ihnen diese Dokumente für Ihre weitere Planung zur Verfügung. Hieraus ergibt sich unter anderem, dass die überbaubare Grundstücksfläche von der Straßenseite aus auf 25 m Tiefe begrenzt ist. Ab einer Grundstückstiefe von ca. 32 m beginnt zudem das Landschaftsschutzgebiet, was zur Folge hat, dass dieser Bereich nicht bebaut werden kann. Für weitergehende Informationen halten Sie bitte mit dem zuständigen Bauamt der Stadt Hennef Rücksprache. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Eine von uns durchgeführte Versorgeranfrage hat ergeben, dass ein Gas-Hausanschluss grundsätzlich möglich ist. Auch dieses Dokument stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung und für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen auf der Straße [Berghagen] nach Auskunft der Stadt Hennef nicht mehr an. Zudem gibt es in der Straße einen Schmutzwasserkanal. Alle Informationen bzgl. der Erschließungssituation sind abgefragt und können Ihnen gerne zur Verfügung gestellt werden. Das Grundstück ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Zudem liegen dem Rhein-Sieg-Kreis keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Im Baulastenverzeichnis der Stadt Hennef gibt es keine Eintragungen zu Lasten des zu veräußernden Grundstückes. Dieses Grundstück in Hennef-Eulenberg ist eine seltene Gelegenheit, die perfekte Umgebung für Ihr Traumhaus zu finden. Mit seiner idyllischen Lage bietet es alles, was Sie sich für ein Leben in Harmonie mit der Natur wünschen.

Lage

53773 Hennef-Eulenberg, Berghagen 51-53 Hennef-Eulenberg gehört noch zu Nordrhein-Westfalen, liegt aber direkt an der Grenze zu Rheinland-Pfalz (Buchholz). Im nahegelegenen Uckerath finden Sie mehrere Supermärkte, Ärzte, Apotheken und vieles mehr! Die Entfernung zu Uckerath beträgt rund 3 Kilometer bzw. 5 Minuten mit dem Auto. Entfernungen: Bundesstraße 8: 3 km Autobahnauffahrt A3: 8,8 km ICE Bahnhof Siegburg: 23 min Flughafen Köln/Bonn: 32 min

Ausstattung

Überzeugen Sie sich selbst: + Wohnen direkt am Landschaftsschutzgebiet + XXL Grundstück mit viel Bebauungsspielraum + Keine Baulasten und keine Altlasten - Bebaubar ist nur eine Teilfläche an der Straße Berghagen. Im hinteren Grundstücksbereich ist eine Bebauung aufgrund des Landschaftsschutzgebietes nicht möglich.

Bilder











