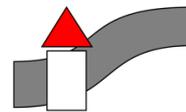


Unikat in Bestlage: Baugrundstück für 2 bis 3 freistehende Villen in einer Top-Lage



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66377-9082

Wohnfläche 2429 m²

Objektbeschreibung

Bei diesem Grundstück handelt es sich um ein absolutes Unikat in der besten Lage von Leverkusen. Mit ca. 45 m Straßenfront und einer mittleren Bautiefe von 54 m eröffnen sich bei dieser Liegenschaft einige interessante Möglichkeiten. Der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024) beträgt 560,00 EUR / m². Sie können den vorhandenen Bestand komplett abreißen und ein oder mehrere freistehende Einfamilienhäuser errichten. Das parkähnlich angelegte Grundstück mit einer wunderschönen Bepflanzung bleibt Ihnen auch bei der Neubebauung weitestgehend erhalten. Die beiden im Jahre 1964 errichteten Einfamilienhäuser und Garagen müssen für die Neubebauung abgerissen werden. Sie befinden sich baulich in einem sehr unterschiedlichen Zustand. Während das rechte Gebäude mit der Hausnummer 10a bis vor ca. 3 Jahren noch bewohnt war und sich entsprechend in einem gepflegten Zustand befindet, steht das linke Gebäude bereits seit Jahrzehnten leer und weist erhebliche Bauschäden auf, insbesondere durch Undichtigkeiten im Bereich des Flachdaches. Die Cirka-Maße von dem Gesamt-Gebäude betragen 35 m x 10 m. Weitere Details zur Ausstattung können wir Ihnen bei Interesse gern zukommen lassen oder Sie verschaffen sich im Rahmen einer Besichtigung selbst einen Eindruck. Für dieses Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Somit richtet sich die Neubebauung nach § 34 Baugesetzbuch, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise müssen sich an die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Lage

Die postalische Adresse "Am Falkenberg" gehört zweifelsohne zu den besten Adressen im Stadtgebiet. Die großen, wunderschön gelegenen Grundstücke waren bei der erstmaligen Bebauung ausschließlich den Bayer-Vorständen und Direktoren vorbehalten. Der Stadtteil Bergisch Neukirchen steht für Wohnexklusivität, insbesondere gilt das für die Lage rund um die Anliegerstrasse "Am Falkenberg". Hochwertige Einfamilienhäuser mit großen gepflegten Gartenanlagen dominieren das Erscheinungsbild. Mit der guten Verkehrsanbindung sind das schnelle Erreichen von Opladen mit dem Autobahn- und Bahnanschluss hervorzuheben. Das Zentrum von Opladen, insbesondere mit der Fußgängerzone, bietet sich für Ihre Einkäufe an. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind für Ihren Nachwuchs gut erreichbar.

Ausstattung

Bebauungsmöglichkeit: Abriss der beiden Bestandsimmobilien und Neubau von einem oder mehreren Einfamilienhäusern Baurechnach § 34 BauGB: Auszug: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll handelt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Straßca. 45 m Mittlere Tiefe: ca. 54 m Grundstücksgröße: Flur: 10, Flurstück 773: 2.429 m² sowie Flurstück 838: 5 m² Gesamtfläche: 2.434 m² Altbestand: 2 Einfamilienhäuser mit Garagen (Maße ca. 35 m x 10 m) Garten: Wunderschön angelegter parkartiger Garten, der auch im Falle einer Neubebauung weitestgehend erhalten bleiben kann Ausrichtung: Grundstück in Südwest-Ausrichtung

Sonstiges

In der uns vorliegenden Erschließungsbeitragsbescheinigung werden folgende Sachverhalte beschrieben: Die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind endgültig hergestellt. Der Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 in der z. Z. geltenden Fassung sowie der Satzung über die Erhebung eines Erschließungs-beitrages für die Stadt Leverkusen vom 07.03.1977 in der z. Z. gültigen Fassung ist für das oben genannte Grundstück nicht mehr zu zahlen. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein Westfalen (KAG NW) ist bis zu einer Tiefe von 35 m bereits abgegolten. Bei einer Hinterland-bebauung wird eine Nacherhebung durchgeführt. Straßenbaubeiträge können nach § 8 KAG NW grundsätzlich für künftige Ausbau-maßnahmen erhoben werden. Baulasten existieren auf beiden Flurstücken nicht.

Bilder







