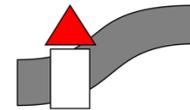


**\*Provisionsfrei\* Baugrundstück(e) in Königswinter-Eudenbach!**



**Ihr Ansprechpartner**

Schwelme Immobilien



**Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

**Objektdaten**

**Objektnummer** 66272-DEF353

**Wohnfläche** 353 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Baugrundstück im schönen Königswinter-Eudenbach mit einer Gesamtfläche von 704 m<sup>2</sup>. Es gibt einen Teilungsentwurf, welcher das Grundstück in 3 Parzellen á 452 m<sup>2</sup>, 353 m<sup>2</sup> und 351 m<sup>2</sup> unterteilt. Die Parzelle mit 353 m<sup>2</sup> und die Parzelle mit 351 m<sup>2</sup> können noch erworben werden (zusammen oder getrennt). Die Parzelle mit einer Grundstücksgröße von 452 m<sup>2</sup> ist reserviert. Kaufpreis für das gesamte Grundstück orientiert sich am Bodenrichtwert in Höhe von 340 - provisionsfrei für die kaufende Partei. Das mittlere Grundstück (353 m<sup>2</sup>) ist aufgrund der Baulast etwas günstiger und das letzte Grundstück ist aufgrund der Lage etwas über dem Bodenrichtwert angesetzt. Die Kosten für die Grundstücksteilung übernimmt jeweils der Käufer. Ein entsprechendes Angebot stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Die Bushaltestelle 'Eudenbach Kirche' ist nur 500 m entfernt. Von hieraus gelangen Sie oder Ihre Kinder in nur wenigen Minuten nach Königswinter-Oberpleis bzw. Asbach, Buchholz oder Neustadt. Die Busse fahren im 30 bzw. 60 Minuten-Takt. Fahrpläne und Linien-Netz haben wir für Sie recherchiert und hinterlegt. Sprechen Sie uns an! Grundstück 1: 452 m<sup>2</sup> = 153.680 (reserviert) Grundstück 2: 353 m<sup>2</sup> = 110.020 Grundstück 3: 351 m<sup>2</sup> = 129.340 . Alternativ kann die Gesamtfläche (704 m<sup>2</sup>) für 239.360 erworben werden. Eine Übersicht über die geplante Grundstücksaufteilung stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zum westlich angrenzenden Nachbar gibt es eine Abstandsflächenbaulast, welche besagt, dass eine Fläche von 3 m x 5 m dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Da sich diese Fläche jedoch im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet, ist hierdurch keine Einschränkung bzgl. einer etwaigen Bebauung gegeben (siehe Bauvoranfrage). Die Baulast befindet sich mittig an der hinteren Grundstücksgrenze von Grundstück 2. \*Fortsetzung folgt bei Ausstattung

## Lage

Ländlich leben - liebevoll wohnen: Eudenbach Am Rande des Niederwesterwalds, in schönster Umgebung, umrahmt vom Siebengebirge und vor ländlich-schöner Kulisse liegt ihr Häuschen im Königswinterer Stadtteil Eudenbach. Ruhig und malerisch geht es hier zu. Richtig entspannt. Vollkommen ländlich eben! Mit seinen knapp 1.000 Einwohnern ist der Wohnort selbst eher klein, bietet aber dennoch Kindergarten, Grundschule und Spielplatz, die alle nur einen Steinwurf entfernt liegen. Für alles andere fahren Sie nach Oberpleis oder nach Buchholz oder Asbach. Ihre Freizeitziele liegen sogar noch näher: ob die Komper Heide, der Basaltsteinbruch oder die umliegenden Wiesen, Felder und Wälder: der beginnende Niederwesterwald hält viele schöne Ecken bereit! Praktisch, dass auch die Zufahrt zur A3 nur wenige Kilometer entfernt ist.

## Ausstattung

\*Fortsetzung Erschließung: Die Kanalanschlussbeiträge sind abgerechnet für eine Fläche von 977 m<sup>2</sup>, was die Fläche innerhalb der Ortsabrundungssatzung darstellt. Erschließungsbeiträge nach dem BauGB für den erstmaligen Ausbau der Straße werden nur oder erst erhoben, wenn die Straße tatsächlich ausgebaut wird. Gleiches gilt die die Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz NRW. Diese fallen für die Verbesserung, Erweiterung und Erneuerung einer bereits ausgebauten Straße an. Die Auskunft über die Erschließungsbeiträge stellen wir Ihnen ebenfalls gerne zur Verfügung. Gerne können Sie sich ein persönliches Bild von der Lage Ihres neuen Zuhauses machen: Jenaerstraße (Hausnummer gegenüber Haus 3 bzw. 5) in 53639 Königswinter. + ruhige Lage + gute Verkehrsanbindung sowohl mit ÖPNV als auch mit dem PKW + Kindergarten und Grundschule im Ort + flexible Grundstücksgrößen: 351 m<sup>2</sup>, 353 m<sup>2</sup>, 452 m<sup>2</sup>, 805 m<sup>2</sup>, 704 m<sup>2</sup> oder 1.156 m<sup>2</sup> + Kanalanschlussbeiträge für Fläche innerhalb der Ortsabrundungssatzung bereits gezahlt

## Bilder



