



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AnMo-76994

**Baugrundstück in ruhiger Lage!**

### **Eckdaten**

<b>Kaufpreis</b>	<b>112.320,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.</b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>624,0 m<sup>2</sup></b>

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Geltende EnEV  
Gebäudeart**

**Nicht nötig  
Wohngebäude**

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Das Grundstück befindet sich im Selfkant, im Ortsteil Schalbruch, in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage Am Nordhang 16. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer naturnahen Atmosphäre – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität legen.**

**Es bietet sich ein schöner Ausblick ins Grüne und eine angenehme Besonnung des Grundstücks über den Tag hinweg. Spazier- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe und laden zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind im nahegelegenen Ortskern oder in den umliegenden Ortschaften schnell erreichbar. Auch gastronomische Angebote und Freizeiteinrichtungen befinden sich in bequemer Entfernung.**

**Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:**

**Die B56 sorgt für eine schnelle Anbindung an Heinsberg, Geilenkirchen und Aachen.**

**Die niederländische Grenze liegt nur wenige Minuten entfernt – Städte wie Sittard oder Maaseik sind bequem erreichbar und erweitern das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.**

**Über die A46 erreicht man die Rhein-Ruhr-Region in kurzer Zeit.**

**Damit vereint das Grundstück ländliche Ruhe mit urbaner Nähe – ein idealer Standort für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Attraktives Baugrundstück im schönen Selfkant – Am Nordhang 16!**

**In ruhiger und begehrter Wohnlage vom Selfkant steht ein voll erschlossenes Baugrundstück zum Verkauf. Das Grundstück befindet sich Am Nordhang 16 und bietet ideale Voraussetzungen für den Bau Ihres Traumhauses in naturnaher Umgebung.**

**Das Grundstück liegt in einem ruhigen, gepflegten Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus.**

**Besonderheiten:**

- **Sofort bebaubar (Bauland)**
- **Ruhige Lage mit schöner Aussicht**
- **Gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten**
- **Ideale Voraussetzungen für den Bau eines Einfamilienhauses**

**Das Grundstück liegt in einer Lage mit Südwest-Ausrichtung. Dadurch profitiert die Fläche von einer optimalen Sonnenlage – mit viel Licht und Sonne von den Vormittagsstunden bis in den Abend hinein. Terrassen- oder Gartenbereiche können ideal nach Süden und Westen ausgerichtet werden, sodass helle Wohnräume und sonnenverwöhnte Außenbereiche entstehen.**

**Hinweis:**

**Neben diesem Grundstück mit einer Fläche von ca. 624 m<sup>2</sup> steht direkt angrenzend ein weiteres Baugrundstück mit einer Größe von ca. 766 m<sup>2</sup> zum Verkauf.**

**Es besteht die Möglichkeit, beide Grundstücke gemeinsam zu erwerben – ideal für Familien, die großzügiger planen möchten, oder für Käufer, die eine Doppelhausbebauung oder zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten in Betracht ziehen.**

## **Ausstattung**

**Alle Highlights auf einen Blick!**

- + **Bauland**
- + **Ruhige Lage**
- + **Gute Verkehrsanbindung**
- + **Nähe zur Niederländischen Grenze**
- + **Ausrichtung Garten: Süd-West**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

**+ Wichtige Informationen +**

**Sie erreichen uns 24/7:**

**Telefon: 02452 - 670 66 88 (Büro Heinsberg: erreichbar 24h)**

**Besuchen Sie uns vor Ort nach Absprache in unserem Büro:**

**Geilenkirchener Straße 13-15, 52525 Heinsberg**

***Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***FALC Immobilien - Kreis Heinsberg - Ihre Immobilienexperten für die Region***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)