



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MaMi-81883

Zentral und dennoch ruhig – Baugrundstück mit idealer Anbindung

Eckdaten

Kaufpreis	189.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.
Grundstücksfläche	437,0 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweis

**Geltende EnEV
Gebäudeart**

**Nicht nötig
Wohngebäude**

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Der Grundstück liegt in Königswinter an der Berghausener Straße in einem angenehm überschaubaren, dörflich geprägten Umfeld, das sich im Alltag besonders entspannt anfühlt. Für Familien ist die Lage praktisch, weil vieles ohne großen Aufwand erreichbar ist: Direkt um die Ecke befindet sich die Bushaltestelle Berghausen Post, weitere Haltepunkte wie Berghausen und Willmeroth Abzweig liegen ebenfalls in der Nähe. So sind Wege in die umliegenden Ortsteile und Richtung Oberpleis unkompliziert planbar. Der nächste Bahnanschluss ist in Oberpleis in rund 2 bis 3 km erreichbar und ergänzt die Anbindung für Pendler und Ausflüge.

Auch die tägliche Versorgung ist gut abgedeckt. Supermärkte wie ALDI Süd und Netto Marken Discount sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso ein REWE. Für den schnellen Einkauf zwischendurch oder Besorgungen des täglichen Bedarfs liegt zudem eine Drogerie wie Rossmann in der näheren Umgebung. Wer nach der Arbeit nicht mehr kochen möchte, findet mit der Pizzeria La Casa ganz in der Nähe eine unkomplizierte Option.

Besonders angenehm ist das Angebot für Kinder: Ein Kindergarten wie der Bewegungskindergarten Sandkasten liegt in der Nähe, ebenso weitere Betreuungsangebote. Spielmöglichkeiten sind mit dem Dorfplatz als Spielplatz in kurzer Distanz gegeben, und für Bewegung im Grünen bieten sich mehrere Parks in der Umgebung an, darunter der Mathildenspark. Schulen und ein Schulzentrum sind ebenfalls gut erreichbar, was den Alltag mit Kindern deutlich erleichtert.

Für Freizeit und Gesundheit ist ebenfalls gesorgt. Sportangebote wie eine Turnhalle und Sportcenter befinden sich in der Umgebung, und ärztliche Versorgung sowie Zahnärzte sind in wenigen Kilometern erreichbar. Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. In der direkten Umgebung leben nur wenige hundert Einwohner, die Haushalte sind im Schnitt eher familiengerecht, und der sehr geringe Leerstand spricht für eine stabile, nachgefragte Wohnlage.

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Baugrundstück bietet eine seltene Gelegenheit zur Realisierung eines individuellen Einfamilienhauses in gewachsener Wohnlage. Der angebotene Grundstücksteil ist

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

aktuell noch Teil eines größeren Gesamtgrundstücks, auf dem sich ein bestehendes Einfamilienhaus befindet. Beide Flächen werden derzeit gemeinsam unter einem Grundstück im Grundbuch geführt. Im Rahmen des Verkaufs ist eine Teilung des Grundstücks vorgesehen, wodurch der angebotene Grundstücksteil eigenständig entstehen wird. Die Kosten für die Grundstücksteilung sind bereits im Kaufpreis des Baugrundstücks enthalten.

Insgesamt werden drei Verkaufsvarianten angeboten:

Einfamilienhaus mit zugehörigem Grundstücksteil: 300.000 €

Baugrundstück (abgetrennter Grundstücksteil): 179.000 €

Gesamtes Grundstück mit Haus und zusätzlicher Baufläche zusammen: 369.000 €

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, das überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Die Nachbarbebauung besteht größtenteils aus Häusern mit ein bis zwei Vollgeschossen sowie teilweise zusätzlichem Kellergeschoss. Nach einem Gespräch mit der zuständigen Stelle wurde mitgeteilt, dass eine Bebauung in vergleichbarer Größenordnung wie beim benachbarten Gebäude grundsätzlich möglich erscheint. Denkbar wäre daher ein Einfamilienhaus mit zwei Etagen und gegebenenfalls zusätzlichem Kellergeschoss, sofern die entsprechenden Genehmigungen erteilt werden.

Der Grundstückszuschnitt bietet gute Voraussetzungen für eine eigenständige Bebauung. Durch die Lage zur Straße besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer separaten Erschließung des neu entstehenden Grundstücksteils.

Die konkrete Planung des Bauvorhabens erfolgt durch den Käufer. In der Regel wird hierfür ein Architekt beauftragt, der das gewünschte Wohnhaus plant und die entsprechenden Bauunterlagen erstellt. Anschließend müssen die erforderlichen Genehmigungen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingeholt werden.

Ein zusätzlicher Vorteil für Bauherren: Die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume können nach aktueller Auskunft ohne gesonderte Genehmigung entfernt werden, was zusätzliche Flexibilität bei der Planung des Neubaus ermöglicht.

Wichtiger Hinweis

Alle genannten Angaben zur möglichen Bebauung basieren auf mündlichen Auskünften und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Eine verbindliche Bauvoranfrage oder Baugenehmigung liegt derzeit nicht vor. Die baurechtliche Zulässigkeit sowie alle erforderlichen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Genehmigungen sind vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein gehobenes Umfeld Wert legen, ist dieses Objekt das ideale Angebot für Sie.

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i. d. R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Die Inhalte und Bilder dieses Exposés könnten mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) erstellt worden sein.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

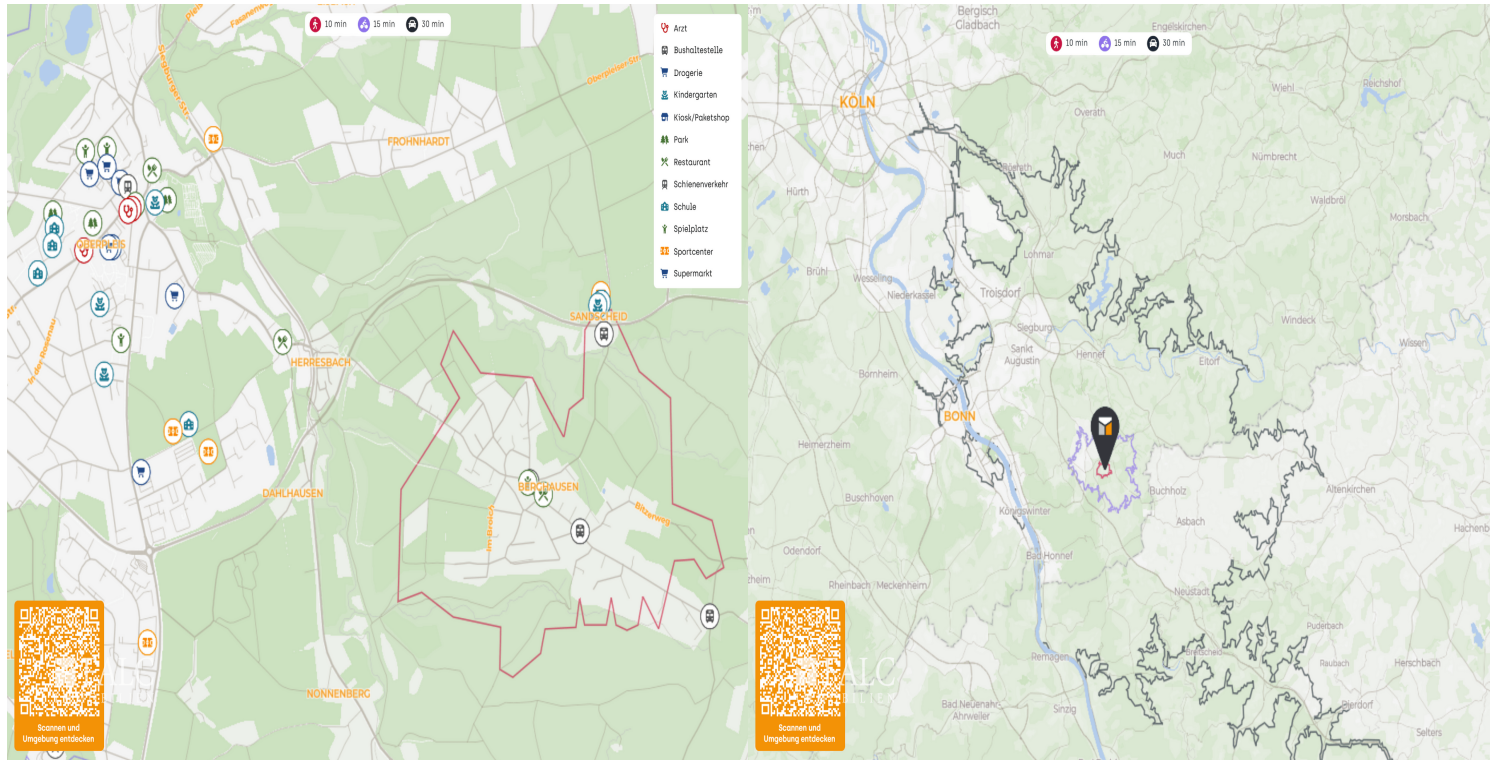


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN
Zum Exposé

FALC
FINANCE



Finanzierung berechnen

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)