



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ViLe-77363

**Attraktives Baugrundstück in gefragter Lage von Bergisch Gladbach- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**

### **Eckdaten**

**Provision**  
**Grundstücksfläche**

**3,57% inkl. MwSt. vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**  
**2.196,0 m<sup>2</sup>**

### **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 in Bergisch Gladbach im Ortsteil Romaney, eingebettet in eine überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebung mit kleinteiliger, gewachsener Struktur. Entlang der Straße Romaney wechseln sich Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhauszüge und kleinere Mehrfamilienhäuser ab; rückwärtig schließen teils weitere Wohngebäude in Hinterlandlage an.*

*Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in Bergisch Gladbach und den umliegenden Ortsteilen gut erreichbar.*

*Die Verkehrsanbindung erfolgt über die umliegenden Hauptachsen in Richtung Bergisch Gladbacher Innenstadt, Kürten und B506. Bushaltestellen im Umfeld sorgen für eine Anbindung an den ÖPNV; von dort sind sowohl der S-Bahn-Anschluss Richtung Köln als auch weitere regionale Ziele erreichbar.*

*Die unmittelbare Nachbarschaft ist von gepflegten Wohnhäusern, Gärten und kleineren Hofanlagen geprägt. Dadurch fügt sich eine spätere Wohnbebauung harmonisch in das bestehende Umfeld ein und profitiert zugleich von der gewachsenen, nachgefragten Wohnlage.*

### **Objektbeschreibung**

*Zum Kauf steht ein großflächiges, vielseitig bebaubares Grundstück in gewachsener Wohnlage von Bergisch Gladbach-Romaney. Das Grundstück beginnt unmittelbar an der öffentlichen Straße Romaney und verfügt damit über eine vollwertige straßenseitige Erschließung.*

*Zusätzlich besteht eine zweite, dinglich gesicherte Zuwegung, die über eine im Grundbuch und Baulastenverzeichnis festgelegte Geh- und Fahrrechtsfläche abgesichert ist. Dadurch ist der Zugang zum Grundstück und auch zu potentiell im rückwärtigen Grundstücksbereich geplanten Baukörpern, dauerhaft und rechtssicher von zwei Seiten gewährleistet.*

*Diese besondere Erschließungssituation bietet eine hohe planerische Flexibilität, insbesondere im*

**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

**Hinblick auf eine mögliche Gliederung des Grundstücks in vordere und rückwärtige Baukörper oder auf eine verdichtete Wohnbebauung mit interner Erschließung.**

**Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB, das heißt nach Art und Maß der umliegenden Bebauung. In der Nachbarschaft finden sich Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhausergruppen sowie Mehrfamilienhäuser mit in der Regel zwei Vollgeschossen. Die Stadt Bergisch Gladbach hat zusätzlich eine maximale Bebauungstiefe festgelegt, sodass das Grundstück bis ca. 46 m hinter der Straßenflucht bebaubar ist.**

**Bereits vorliegende architektonische Voruntersuchungen zeigen, dass auf dem Areal sowohl eine Bebauung mit mehreren Einfamilien- bzw. Doppelhäusern als auch eine Reihenauslösung grundsätzlich denkbar ist. Diese Auswertungen eines Architekten dienen als Ideengrundlage und belegen das Potenzial des Standortes, ohne eine bestimmte Planung vorwegzunehmen.**

**Derzeit befinden sich auf dem Grundstück zwei Bestandsgebäude sowie mehrere Gartenhütten. Im Rahmen einer Neubebauung ist der vollständige Rückbau dieser baulichen Anlagen sowie des vorhandenen Baumbestands vorgesehen. Die Kosten für den Abriss der Gebäude sowie für die Rodung und Entfernung des Baumbestands werden vollständig von den Verkäufern übernommen, sodass dem Erwerber ein entsprechend vorbereiteter Grundstückszustand übergeben wird.**

**Ein besonderes Merkmal des Grundstücks ist die erhöhte Lage im rückwärtigen Bereich: Von dort bietet sich – abhängig von Bebauung und Gestaltung – ein freier Blick bis hin zum Kölner Dom, was das Grundstück auch aus städtebaulicher und wohnqualitativer Sicht besonders attraktiv macht.**

**Das Grundstück ist über die Straße erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Abwasser erfolgt über die öffentlichen Netze; die innere Erschließung kann über eine private Zufahrts- und Erschließungsfläche organisiert werden.**

**Insgesamt bietet das Grundstück eine hervorragende Gelegenheit für Bauträger, Investoren oder private Baugemeinschaften, ein individuelles Wohnprojekt in einer gefragten Lage von Bergisch Gladbach zu realisieren.**

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](#)



## **Ausstattung**

- Wohnbaugrundstück mit attraktivem Entwicklungspotenzial in gefragter Lage von Bergisch Gladbach-Romaney
- Grundstück mit direktem Straßenzugang zur Romaney sowie zusätzlicher, dinglich gesicherter zweiter Zuwegung, wodurch auch rückwärtige Grundstücksbereiche rechtssicher erschlossen sind
- Beurteilung der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB – Anlehnung an umgebende Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser
- Bebaubarkeit bis ca. 46 m Tiefe, somit geeignet für mehrere Wohneinheiten
- Vorliegende Studien und Vorplanungen (u. a. Reihenhauskonzepte) belegen die grundsätzliche Realisierbarkeit verschiedener Wohnkonzepte
- Öffentliche Erschließung vorhanden, innere Erschließung über Privatstraße möglich
- Ideal für Bauträger, Investoren oder Baugemeinschaften- Wohngebiet mit eingeschossiger bis zweigeschossiger Umgebungsbebauung

### **Technische Erschließung:**

- Trinkwasser über zentrale Versorgung
- Abwasser über öffentliche Sammelkanalisation
- Stromversorgung über örtlichen Netzbetreiber; Transformatorstation angrenzend
- Müllentsorgung und Straßenreinigung gewährleistet (Gebührenbescheide vorhanden)

### **Topografie:**

leicht geneigtes Gelände mit abfallender Struktur in Richtung der Straße, geeignet für gestaffelte Baukörper oder Terrassenlösungen

### **Baulasten:**

- Geh- und Fahrrecht über definierte Wegeflächen zugunsten angrenzender Grundstücke
- Abstandsflächenbaulast zugunsten einer Trafostation; bestimmte Teilflächen dauerhaft von Bebauung freizuhalten

Bestehende Wegerechte und Grunddienstbarkeiten sichern die Erschließung des Hinterliegergrundstücks

## **Sonstiges**

### **Hinweise & rechtliche Rahmenbedingungen**

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach § 34 BauGB sowie nach den weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere der Landesbauordnung NRW) und den örtlichen Satzungen der Stadt Bergisch Gladbach. Eine konkrete Bebauung und deren Umfang bedürfen der



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.**

**Auf dem Grundstück bestehen öffentlich-rechtliche Baulasten. Hierzu zählen die Sicherung eines Geh- und Fahrrechts über eine festgelegte Wegefläche sowie die Sicherung von Abstandsflächen für eine auf dem Grundstück vorhandene, grenzständig errichtete Transformatorstation.**

**Die für die Transformatorstation erforderlichen Abstandsflächen werden über definierte Teilbereiche des Grundstücks nachgewiesen. Diese Bereiche sind dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten und können im Rahmen einer Neubebauung nicht als eigene Abstandsflächen angerechnet werden.**

**Die Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterhaltung und mögliche Kostenteilungen hinsichtlich der Wegeflächen sind privatrechtlich zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern zu regeln.**

**Etwaige Erschließungsbeiträge, Anschlusskosten für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kosten für die innere Erschließung (Privatstraße, Leitungsführung, Beleuchtung etc.) trägt der Käufer, soweit diese von den Versorgungsträgern bzw. der Stadt erhoben werden.**

**Aussagen zur Verfügbarkeit von Gas- und Breitbandanschlüssen beruhen auf der typischen Versorgungssituation im Umfeld; die konkrete Anbindung ist vom Käufer eigenständig mit den zuständigen Versorgungsunternehmen zu klären.**

**Hinsichtlich etwaiger Altlasten, Kampfmittel oder sonstiger Bodenverunreinigungen liegen derzeit keine gesonderten Gutachten oder behördlichen Auskünfte vor. Der Käufer trägt die Verantwortung für die Einholung entsprechender Auskünfte (z. B. Altlastenkataster, Umweltamt) und gegebenenfalls erforderlicher Bodenuntersuchungen.**

**Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Maßgeblich sind ausschließlich die behördlichen Auskünfte, die Eintragungen in den öffentlichen Registern (Grundbuch, Baulastenverzeichnis, Kataster) sowie die genehmigten Bauanträge bzw. Bauvoranfragen. Der Käufer ist verpflichtet, die tatsächliche Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeiten eigenständig mit den zuständigen Behörden zu klären.**

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

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?  
Profitieren Sie von einer professionellen Wertermittlung, einem optimalen Preis und einem persönlichen Rundum-Service- diskret, transparent und zuverlässig.**

**Finanzierungsberatung gewünscht?**

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*

***Gerne vermitteln wir Ihnen über unser Partnerunternehmen FALC-Finance die passende Baufinanzierung zu attraktiven Konditionen , individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.***

**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)

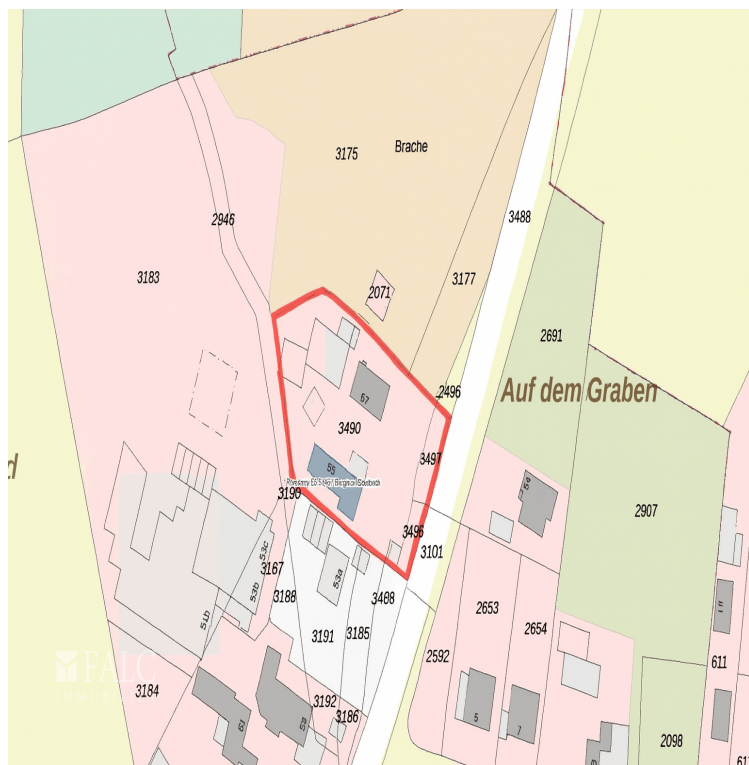
[Online ansehen](#)



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](#)



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)

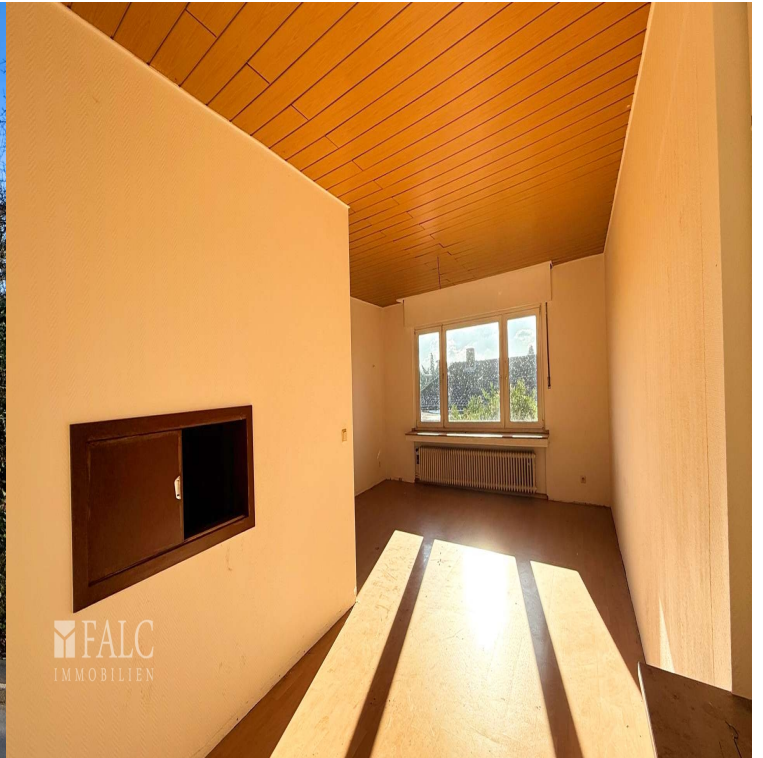
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)



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](#)



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)

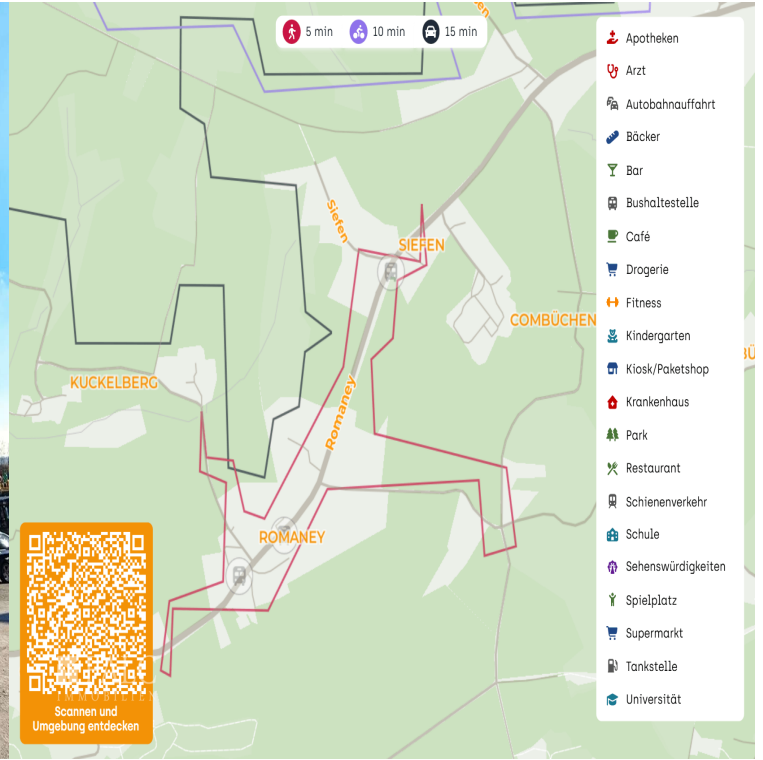
[Online ansehen](#)



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)

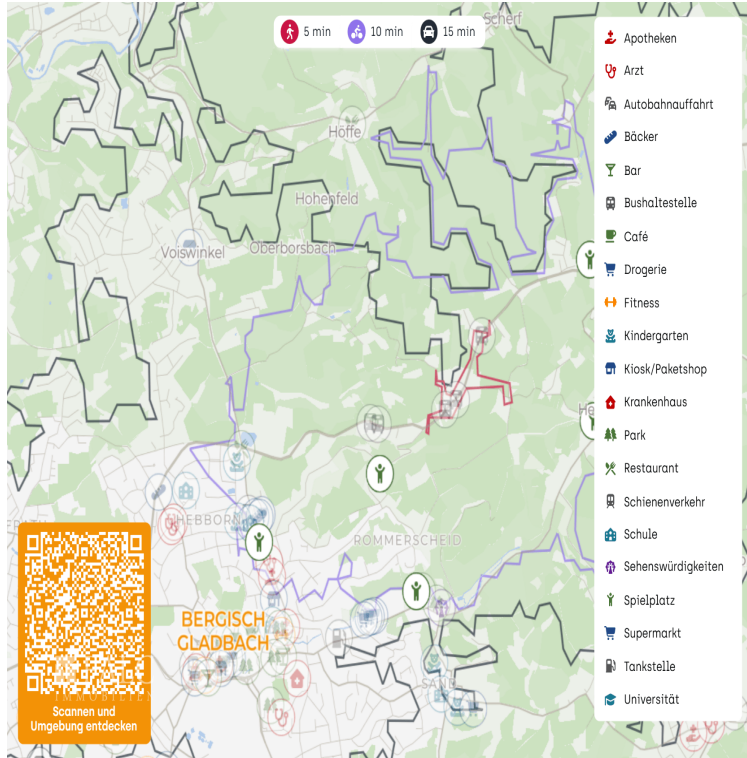
[Online ansehen](#)



# 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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**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](#)