



OBJEKT 64

Baugrundstück in super ruhiger und dennoch zentraler Lage, toller Preis, sofort bebaubar, Süd-Westausrichtung!

53604 BAD HONNEF

Eckdaten

| | |
|--------------------------|--|
| Erschliessung: | Voll erschlossen |
| Grundstücksfläche: | ca. 748 m ² |
| Grundflächenzahl: | 0,8 |
| min. teilbare Fläche: | 420 m ² |
| Bebaubar nach: | Bebauungsplan |
| Kurzfristig bebaubar: | Ja |
| Baunutzung: | allgemeines Wohngebiet |
| Empfohlene Nutzung: | Wohnen, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus |
| Verfügbar ab: | Sofort |
| Fahrzeit Autobahn: | 15 min |
| Fahrzeit Flughafen: | 20 min |
| Fahrzeit Hauptbahnhof: | 5 min |
| Fußweg Öffentl. Verkehr: | 5 min |

Kaufpreis

425.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
Inhaber
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Super schönes Grundstück mit großem Baufenster

Absolut ruhige Lage mit Westausrichtung, am Fuße des Siebengebirges und quasi direktem Einstieg zum Rheinsteig. Durch die leicht abfallende Topografie ergibt sich ab dem 1.OG ein toller Blick in Richtung Rhein und das gegenüberliegende Rolandseck (Rolandsbogen/ Arp Museum).

- Super Lage (ruhig und doch zentral)
- Sofort Bebaubar (Bebauungsplan)
- Großes Baufenster (ca. 15 x 15m)
- Süd-/ Westausrichtung

Lage

Lage, Lage, Lage...

Eine wertstabile Immobilie muss in bester Lage stehen. Dies ist hier gegeben!

Das Grundstück befindet sich im beliebten Ortsteil Selhof, der direkt an das Siebengebirge grenzt und eine der besten Lagen in Bad Honnef darstellt. Die ehemalige Kurstadt Bad Honnef, landläufig auch das "rheinische Nizza" genannt, liegt auf der östlichen Rheinseite im Rhein-Sieg-Kreis und grenzt direkt an Rheinland-Pfalz. Der Bonner Stadtteil Bad Godesberg liegt direkt gegenüber und ist mit der Fähre gut erreichbar. Die Stadt hat insgesamt ca. 26.000 Einwohner, eine kleine Fußgängerzone, viele schöne Restaurants, ein eigenes Krankenhaus, sowie sämtliche Schulformen. Besonders hervorzuheben ist das Freizeitangebot mit der Insel Grafenwerth (eigenes Freibad), dem Siebengebirge und gut ausgebauten Radwegen. Ebenso verfügt Bad Honnef über sehr gute öffentlichen Verkehrsverbindungen mit den Regionalverkehrslinien RE8 und RB27 in Richtung Köln, Koblenz und sogar direkt zum Flughafen Köln/Bonn, sowie der Siebengebirgsbahn (Stadtbahnlinie 66). Über die Schmelztalstraße durch den Honnefer Stadtwald ist die Stadt mit der Autobahn A3 verbunden. Über zwei Anschlussstellen ist die Bundesstraße B42 in Richtung Bonn schnell und direkt erreicht.

Bebaubarkeit

Nicht nur die Lage, auch die Bebaubarkeit des Grundstücks ist außergewöhnlich gut. Durch den rechtsgültigen Bebauungsplan 43 der Stadt Bad Honnef ist die Bebauung mit Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1-3 von der Genehmigung freigestellt (§63 BauO NRW). Im Rahmen des Bebauungsplanes haben Sie also Baurecht und können mit einem entsprechenden Antrag auf Genehmigungsfreistellung sofort loslegen.

Das Baufenster ist ca. 15 x 15m groß und bietet somit eine Grundfläche von ca. 225qm. Bei zweigeschossiger Bauweise sollten so ca. 360qm Wohn-/ Nutzfläche zu erzielen sein. Bei Ausbau des Dachgeschosses lässt sich diese Fläche auf ca. 450qm erhöhen.

Durch die leicht abfallende Topografie wäre sogar die ein Keller mit Souterrain-Wohnräumen denkbar, die einen weiteren Zugewinn an Wohnfläche ergäben.

Ideal geeignet ist das Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilien- oder einem Doppelhaus. Aber auch die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses ist hier denkbar.

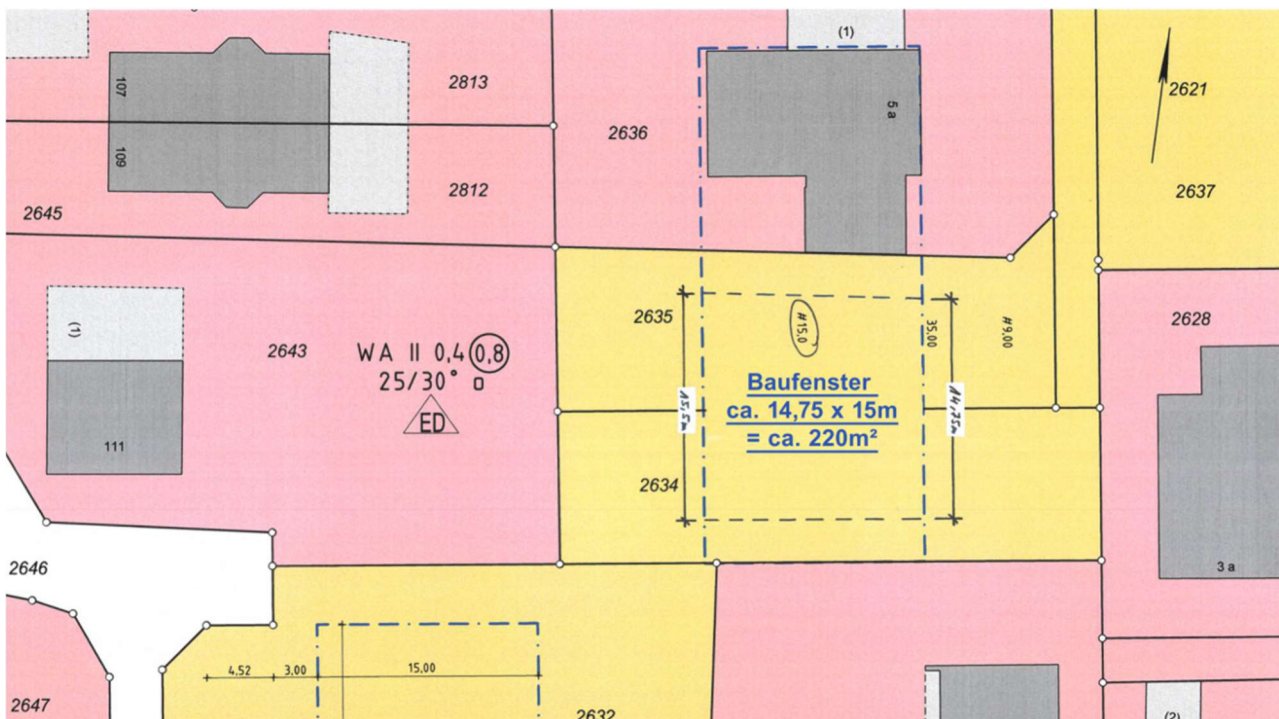
Die detaillierte Planung und Flächenermittlung müssen natürlich später durch einen Architekten erfolgen. Vorstehende Angaben haben wir den uns vorliegenden Unterlagen entnommen. Sie verstehen sich ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.

Erschliessung

Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, die sie mit dem Nachbargebäude teilen. Kanal, Gas- und Wasseranschluss sind in diesem Weg bereits vorverlegt.



Aussicht OG



Lageplan mit Baufenster



Blick nach Südwesten

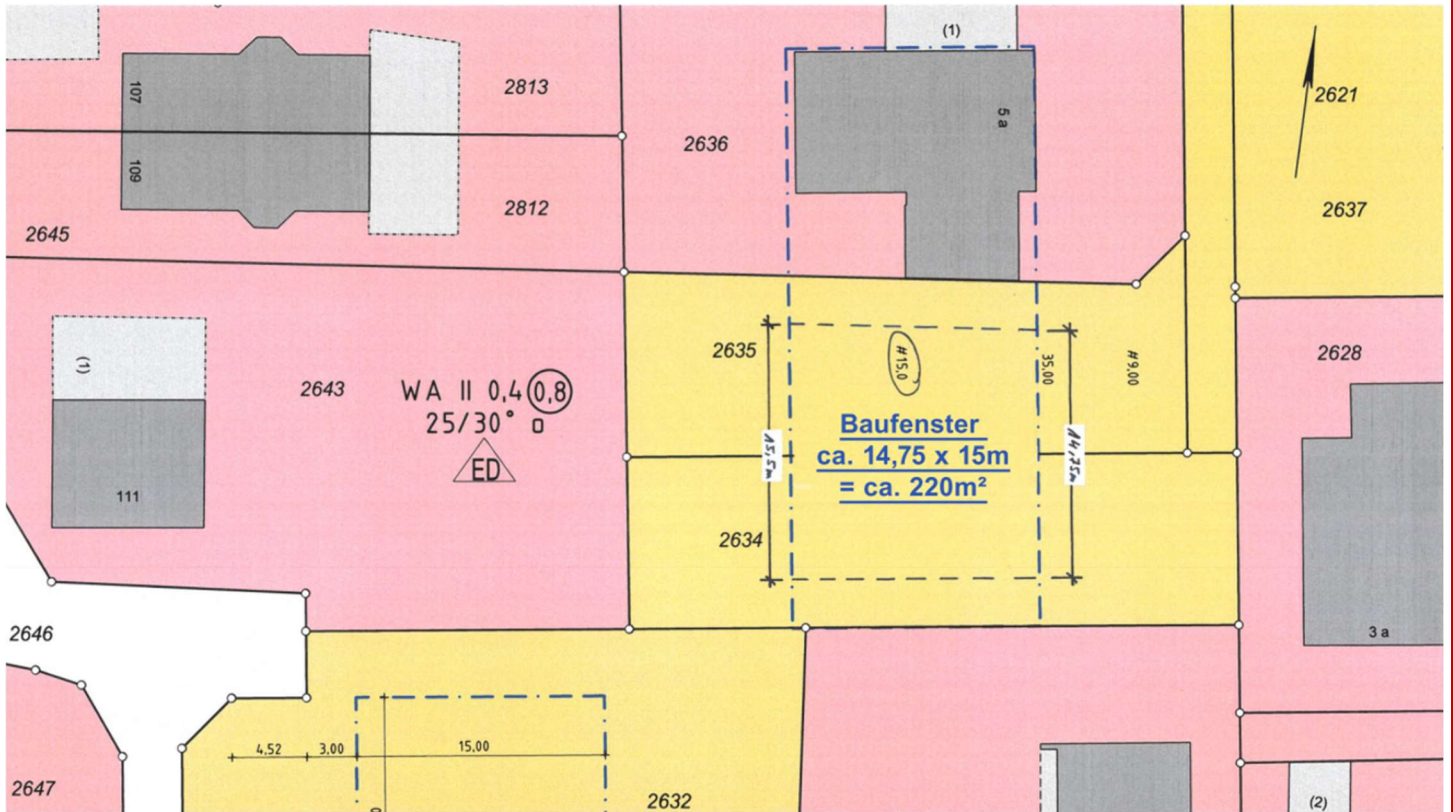
ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE



Aussicht OG



Lageplan mit Baufenster