

EXPOSÉ

1.711 m² Grundstück in Sichtlage Nideggen - Wohnen & Gewerbe, Planung für ca. 10 Einheiten



ECKDATEN

Objektart: Grundstück

Adresse: 52385 Nideggen

Grundstücksfläche (ca.): 1.711 m²

Bebaubar nach: §34 BauGB (wie Nachb.)

**Kaufpreis
€ 330.000,-**

> Grundstück

> Nideggen

> 1.711 m² Grundstück

> Objektnummer: 26-271



Objekteckdaten:

Objektart	Grundstück
Adresse	52385 Nideggen, Abendener Straße
Grundstücksfläche (ca.)	1.711 m ²
Kaufpreis	330.000,- €
Bebaubar nach	§34 BauGB (wie Nachbarschaft)
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein rund 1.711 m² großes Grundstück in einer der markantesten Lagen von Nideggen: dem ehemaligen Minigolfplatz "Am Kloster", direkt am Ortseingang am Kreisverkehr L 11 / L 33 (Abendener Straße / Jülicher Straße).

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken (Gemarkung Nideggen, Flur 17): Flurstück 289 mit ca. 1.647 m² Gebäude- und Freifläche sowie Flurstück 291 mit ca. 64 m² als Zufahrt.

Bauliche Nutzung

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Es liegt im Innenbereich von Nideggen (Innenbereichssatzung der Stadt). Die Bebaubarkeit richtet sich damit nach § 34 BauGB - also danach, wie sich ein Vorhaben in die Umgebung einfügt. Die Umgebung ist gemischt geprägt: Wohnhäuser, Seniorenhaus, Kita, Tankstelle und Gastronomie liegen in direkter Nachbarschaft. Neben Wohnbebauung kommt daher auch eine gewerbliche oder gemischte Nutzung in Betracht - zum Beispiel Büro, Praxis, Dienstleistung oder Einzelhandel im Erdgeschoss mit Wohnungen darüber.

Projekt kann übernommen werden

Für das Grundstück wurde bereits eine Bebauung mit einem Mehrparteienhaus mit rund 10 Wohneinheiten geplant. Architektenpläne (u. a. Lage- und Höhenplan sowie Gebäudeschnitte) liegen vor. Sie können auf dieser Planung aufbauen und das Projekt übernehmen - das spart Zeit in der Planungsphase. Natürlich ist auch eine eigene, neue Planung möglich.

Ideal für

- Bauträger und Projektentwickler
- Investoren (Wohnen, Gewerbe oder gemischt)
- Unternehmen, die einen gut sichtbaren Standort suchen

Lagebeschreibung:

Das Grundstück liegt am Ortseingang von Nideggen, direkt am Kreisverkehr, an dem die L 11, die L 33 (Jülicher Straße) und die Abendener Straße zusammenkommen. Jeder, der nach Nideggen

hineinfährt, sieht das Grundstück sofort - ein echter Vorteil für Gewerbe, Praxis oder Dienstleistung.

Trotzdem liegt es angenehm ruhig an der Straße "Am Kloster", etwas abseits des Durchgangsverkehrs. Die historische Altstadt mit Markt, Dürener Tor und Burg Nideggen erreichen Sie in wenigen Gehminuten. In direkter Nähe finden Sie Seniorenhaus, Kindertagesstätte, Tankstelle, Gastronomie und Bushaltestellen, am Ortsrand außerdem einen Supermarkt.

Nideggen liegt im Kreis Düren am Rand des Nationalparks Eifel. Über die Rurtalbahn (Bahnhof Nideggen-Brück) sind Sie mit Düren verbunden. Mit dem Auto erreichen Sie Düren in ca. 20 Minuten, Aachen und Köln in rund 45 bis 60 Minuten.

Sonstiges:

- o Kaufpreis: 330.000 EUR
- o Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis
- o Zugunsten der Nachbargrundstücke bestehen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemeinsame Zufahrt); außerdem besteht ein Leitungsrecht der Stadt Nideggen. Details erhalten Sie auf Anfrage.
- o Die Angaben zur Bebaubarkeit beruhen auf öffentlich zugänglichen Planunterlagen der Stadt Nideggen und sind unverbindlich. Wir empfehlen eine Abstimmung mit dem Bauamt bzw. eine Bauvoranfrage.
- o Architektenpläne und weitere Unterlagen stellen wir Ihnen auf Anfrage gern zur Verfügung.

Objektbilder:



Grundstücksfläche - Gesamtansicht

> Grundstück

> Nideggen

> 1.711 m² Grundstück

> Objektnummer: 26-271



Grundstücksfläche mit angrenzender Wohnbebauung



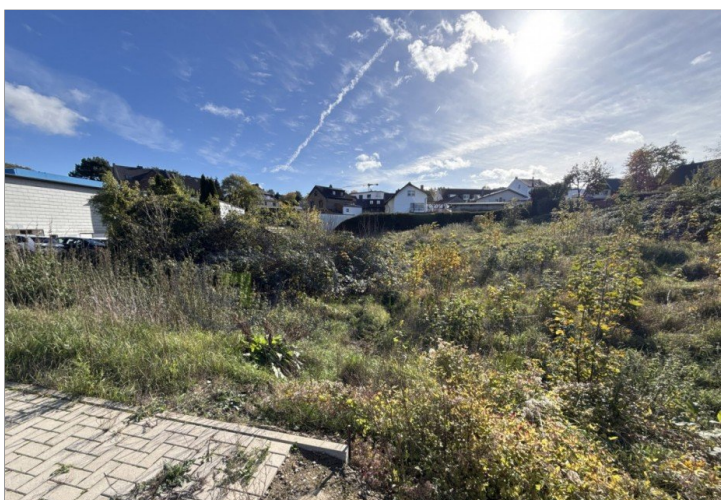
Gepflasterte Zufahrt und Stellfläche



Grundstücksfläche - Blick zum Ortskern



Zufahrt - Blick Richtung Kreisverkehr



Grundstücksfläche - Seitenansicht



Zufahrt von der Straße "Am Kloster"

> Grundstück

> Nideggen

> 1.711 m² Grundstück

> Objektnummer: 26-271



Grundstücksecke am Fußgängerüberweg



Kreisverkehr am Ortseingang Nideggen



Abendener Straße (L 11) mit Gehweg



Kreisverkehr mit Nachbarbebauung



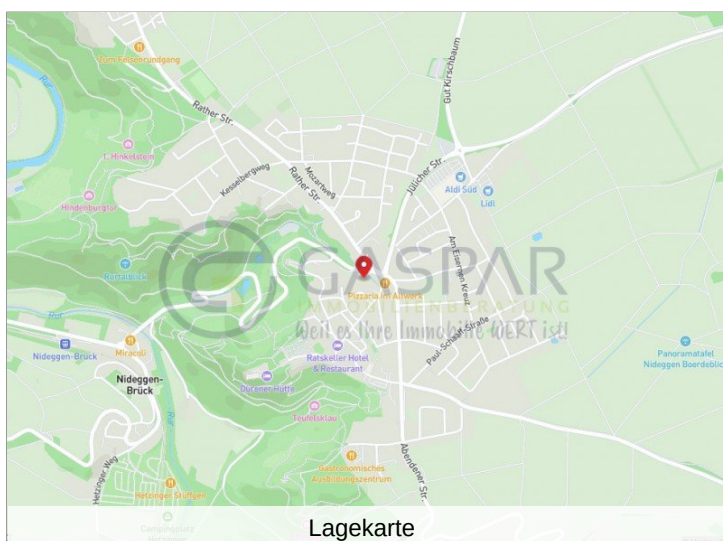
Blick zum Kreisverkehr und zur Tankstelle



Lageplan Mikrolage

- > Grundstück
- > Nideggen

- > 1.711 m² Grundstück
- > Objektnummer: 26-271



SIND SIE FÜNDIG GEWORDEN?

Anfrage versendet? >> Spamordner checken >> Onlineexposé & Adresse erhalten

Hinweis: Bitte auch den Spam-Ordner prüfen

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

Der Immobilienmarkt hat sich verändert. Auch der Wert Ihrer Immobilie?

Kostenlose Wertermittlung schnell & einfach!

- > QR Code scannen
- > Objektdaten eingeben
- > Ergebnis erhalten

Kostenlose Immobilienbewertung

> 1.711 m² Grundstück

> Objektnummer: 26-271

Firmendaten:

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Gemeinde
Kreuzau, Bahnhofstraße 7., 52372 Kreuzau, Tel.: +49 (0) 2422 /
5070