

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Unikat in Bestlage: Baugrundstück für 2 bis 3 freistehende Villen in einer Top-Lage

Objektdaten:

Kaufpreis € 1200000
Provision % 2.5 %



Objektdaten

Objektnummer	66377-9082
Objektart	Grundstueck
Ort	Leverkusen
Nutzung	Wohnen
Provision	2.5 %
Kaufpreis	1200000

Ausstattung und Merkmale

Zustand	Abrissobjekt
Grundstück	2429

Objektbeschreibung:

Bei diesem Grundstück handelt es sich um ein absolutes Unikat in der besten Lage von Leverkusen. Mit ca. 45 m Straßenfront und einer mittleren Bautiefe von 54 m eröffnen sich bei dieser Liegenschaft einige interessante Möglichkeiten. Der aktuelle Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024) beträgt 560,00 EUR / m². Sie können den vorhandenen Bestand komplett abreißen und ein oder mehrere freistehende Einfamilienhäuser errichten. Das

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

parkähnlich angelegte Grundstück mit einer wunderschönen Bepflanzung bleibt Ihnen auch bei der Neubebauung weitestgehend erhalten. Die beiden im Jahre 1964 errichteten Einfamilienhäuser und Garagen müssen für die Neubebauung abgerissen werden. Sie befinden sich baulich in einem sehr unterschiedlichen Zustand. Während das rechte Gebäude mit der Hausnummer 10a bis vor ca. 3 Jahren noch bewohnt war und sich entsprechend in einem gepflegten Zustand befindet, steht das linke Gebäude bereits seit Jahrzehnten leer und weist erhebliche Bauschäden auf, insbesondere durch Undichtigkeiten im Bereich des Flachdaches. Die Cirka-Maße von dem Gesamt-Gebäude betragen 35 m x 10 m. Weitere Details zur Ausstattung können wir Ihnen bei Interesse gern zukommen lassen oder Sie verschaffen sich im Rahmen einer Besichtigung selbst einen Eindruck. Für dieses Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Somit richtet sich die Neubebauung nach § 34 Baugesetzbuch, d.h. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise müssen sich an die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Ausstattung:

Bebauungsmöglichkeit: Abriss der beiden Bestandsimmobilien und Neubau von einem oder mehreren Einfamilienhäusern Baurechnach § 34 BauGB: Auszug: Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll handelt. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Straßenfront: ca. 45 m Mittlere Tiefe: ca. 54 m Grundstücksgröße: Flur: 10, Flurstück 773: 2.429 m² sowie Flurstück 838: 5 m² Gesamtfläche: 2.434 m² Altbestand: 2 Einfamilienhäuser mit Garagen (Maße ca. 35 m x 10 m) Garten: Wunderschön angelegter parkartiger Garten, der auch im Falle einer Neubebauung weitestgehend erhalten bleiben kann Ausrichtung: Grundstück in Südwest-Ausrichtung

Lage:

Die postalische Adresse „Am Falkenberg“ gehört zweifelsohne zu den besten Adressen im Stadtgebiet. Die großen, wunderschön gelegenen Grundstücke waren bei der erstmaligen Bebauung ausschließlich den Bayer-Vorständen und Direktoren vorbehalten. Der Stadtteil Bergisch Neukirchen steht für Wohnexklusivität, insbesondere gilt das für die Lage rund um die Anliegerstrasse „Am Falkenberg“. Hochwertige Einfamilienhäuser mit großen gepflegten Gartenanlagen dominieren das Erscheinungsbild. Mit der guten Verkehrsanbindung sind das schnelle Erreichen von Opladen mit dem Autobahn- und Bahnanschluss hervorzuheben. Das Zentrum von Opladen, insbesondere mit der Fußgängerzone, bietet sich für Ihre Einkäufe an. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind für Ihren Nachwuchs gut erreichbar.

Sonstige Angaben:

In der uns vorliegenden Erschließungsbeitragsbescheinigung werden folgende Sachverhalte beschrieben: Die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind endgültig hergestellt. Der

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch vom 08.12.1986 in der z. Z. geltenden Fassung sowie der Satzung über die Erhebung eines Erschließungs-beitrages für die Stadt Leverkusen vom 07.03.1977 in der z. Z. gültigen Fassung ist für das oben genannte Grundstück nicht mehr zu zahlen. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein Westfalen (KAG NW) ist bis zu einer Tiefe von 35 m bereits abgegolten. Bei einer Hinterland-bebauung wird eine Nacherhebung durchgeführt. Straßenbaubeiträge können nach § 8 KAG NW grundsätzlich für künftige Ausbau-maßnahmen erhoben werden. Baulasten existieren auf beiden Flurstücken nicht.

Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung

RDM RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de



Immobilien und mehr ...



Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de



Mainzer **W**ohnungs- & **G**ewerbe**B**au GmbH

Haus-, Grundstücks- und Gewerbemakler · Partner für schlüsselfertiges Bauen · Finanzdienstleistung · Vermietung · Hausverwaltung



RING DEUTSCHER MAKLER
Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter

Obere Mauer 1 · 59929 Brilon · Tel. 02961-97 64 30 · Fax -97 64 64 · www.wgb-mainzer.de

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie und hier nicht fündig geworden?

Wir haben eine weitere große Auswahl an Kauf- und Mietobjekten

– aufgrund der ständig wechselnden Angebote ist es nicht möglich, hier alle Objekte zu veröffentlichen.

Bitte kontaktieren Sie uns, gerne kümmern wir uns auch um Ihr Anliegen und versuchen auch Ihren Wohnraum zu verwirklichen.

Gerne helfen wir Ihnen auch bei Fragen zur Finanzierung.

Nutzen Sie unsere 25-jährige Erfahrung. Vertrauen Sie uns.

Ihr Ansprechpartner für den Verkauf:

Stefan Schleich

Geschäftsführer WGB und BFC
Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft Haus- u.
Wohnungseigentumsverwalter IHK
Tel.: 02961 / 976436
Email: [stefan.schleich@](mailto:stefan.schleich@wgb-mainzer.de)
wgb-mainzer.de

Ihr Ansprechpartner für die Vermietung:

Simone Schleich

geprüfte Immobilienverwalterin EBZ
Tel.: 02961 / 976433
Email: [simone.schleich@](mailto:simone.schleich@wgb-mainzer.de)
wgb-mainzer.de