

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/GLD-087



**Attraktives Baugrundstück im
schönen Wiedbachtal
ca. 15 Min. bis Neuwied!**



Seit mehr als 25 Jahren bringen wir Menschen und Immobilien erfolgreich zusammen

Der Kauf eines Eigenheims ist ein Stück Lebenskultur und oft eine Lebensentscheidung für lange Zeit. Kauf und Verkauf setzen ein Stück Vertrauen und Sympathie voraus. Gerne begleiten wir Sie als Ihr Maklerbüro auf diesem ganz persönlichen Weg zu Ihrer Wunsch-Immobilie.

Erfahrung aus erster Hand

Seit 30 Jahren ist Birgit Pees in der Immobilienbranche tätig. 1993 gründete sie das Immobilienteam Pees, das heute mit seinen drei Büros in Königswinter-Ittenbach, Asbach und Horhausen für viele Kunden in der gesamten Region tätig ist.

Beratung auf sicherem Fundament

Mehr als zehn fest angestellte Mitarbeiter sind in unserem Team tätig. Als anerkannter Ausbildungsbetrieb und Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD, früher RDM) sind eine fundierte Aus- und Weiterbildung für uns selbstverständlich. Unsere langjährige Erfahrung ergänzen wir regelmäßig durch Fachseminare etwa zur Wertermittlung, zur Energieeinsparverordnung, Immobilienfinanzierung uvm.

Service rund um den Kauf

Wir bieten Ihnen mehr als den Nachweis einer für Sie attraktiven Immobilie. Um Sie bei allen Entscheidungen rund um den Kauf Ihres Eigenheims begleiten zu können, kooperieren wir mit Banken, Notaren und Handwerkern, die wir Ihnen aus langjähriger Erfahrung bestens empfehlen können.

Netzwerk

Interessant für Sie als Kunde ist unser besonderes Netzwerk durch die Westdeutsche Immobilien Börse WIB24 – 60 Unternehmen arbeiten hier eng zusammen und bündeln für Sie Immobilienangebote und Nachfragen. **Uns beauftragen und mehr als 60 Makler arbeiten für Sie!**

In diesem Exposé haben wir viele Informationen für Sie zusammengestellt, die Ihnen einen ersten Eindruck von der Immobilie vermitteln. Wir möchten Sie gleichzeitig einladen, das Objekt persönlich mit uns zu besichtigen. Gerne nehmen wir uns Zeit für Sie. Bitte rufen Sie uns an, um einen Termin zu vereinbaren.

Wir freuen uns bereits auf Ihre Rückmeldung!
Ihr Immobilien Team Pees

WICHTIGE INFORMATION !

Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Verkäufer- und Käuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19% MwSt. des erzielten Kaufpreises, verdient und fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 € entsteht eine Gebühr i.H.v. 5,95 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises, verdient und fällig bei notariellem Vertragsabschluss; mindestens jedoch 2.950 € inkl. 19 % MwSt. für Käufer und Verkäufer.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir sie darauf hinweisen müssen, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.





Lage

Das zum Verkauf stehende Baugrundstück befindet sich in einem idyllischen Ort, ca. 15 Minuten von Neuwied und Rengsdorf entfernt, eingebettet in die malerische Landschaft des Naturparks Rhein-Westerwald. Die ruhige und naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und ist dennoch gut an die regionale und überregionale Infrastruktur angebunden.

Verkehrsanbindung:

Der ruhige Ort liegt an der Landesstraße 255 mit direkter Verbindung zu umliegenden Städten. Neuwied ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet Anschluss an die B42 und B256. Die Autobahn A3 ist über Neuwied oder Dierdorf in etwa 20–25 Minuten erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gesichert, die regelmäßig nach Neuwied und Neustadt (Wied) fahren. Der nächste Bahnhof in Neuwied bietet Verbindungen nach Koblenz, Köln und Frankfurt über die rechte Rheinstrecke.

Für Fernreisen stehen die ICE-Bahnhöfe Montabaur und Limburg Süd zur Verfügung, jeweils in ca. 30–40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Von dort bestehen schnelle Verbindungen nach Köln und Frankfurt, einschließlich direktem Anschluss an den Flughafen Frankfurt am Main.

Infrastruktur:

In den umliegenden Gemeinden, insbesondere in Waldbreitbach und Neuwied, befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und weitere Dienstleistungsangebote. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren macht die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Freizeit und Erholung:

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die reizvolle Landschaft des Westerwaldes. Besonders hervorzuheben sind die Traumwege wie der Höhlen- und Schluchtensteig bei Kell und der Klosterweg von Rengsdorf nach Waldbreitbach.

Für Kapitalanleger und Projektentwickler bietet die Lage damit eine zukunftssichere Kombination aus Wohnqualität, Anbindung und Entwicklungspotenzial – ideal für moderne Wohnkonzepte im Grünen, mit guter Marktängigkeit.



Beschreibung

Das Grundstück umfasst derzeit eine Gesamtfläche von ca. 1.890 m². Es wird zur Teilung angeboten, sodass eine Veräußerung auch in geteilten Flächen möglich ist.

Geplant ist eine gleichmäßige Aufteilung in etwa zwei gleich große Grundstücke. Die genaue Größe der Teilflächen steht noch nicht fest, da eine Vermessung durch das zuständige Vermessungsamt noch erfolgen muss.

Das Grundstück liegt innerhalb eines durch einen Bebauungsplan geregelten Bereichs und unterliegt somit den Festsetzungen des § 30 BauGB.

Das Areal bietet ein beachtliches Entwicklungspotenzial und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine zeitgemäße Wohnbebauung – je nach Projektidee und Investitionsstrategie. Realisierbar wäre unter anderem die Errichtung von einem großzügigen Einfamilienhaus.

Auszug der Daten gemäß Bebauungsplan:

GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

Anzahl: Vollgeschosse max. II

Art der baulichen Nutzung: WA

Das Grundstück bietet somit ideale Voraussetzungen für Investoren, Projektentwickler oder Bauträger, die eine hochwertige und bedarfsgerechte Wohnbebauung realisieren möchten.

Wenn Sie Fragen zu der Bebauung oder zum Grundstück respektive zur Teilung haben, melden Sie sich gerne bei uns - wir freuen uns von Ihnen zu hören!

Hier einige Besonderheiten:

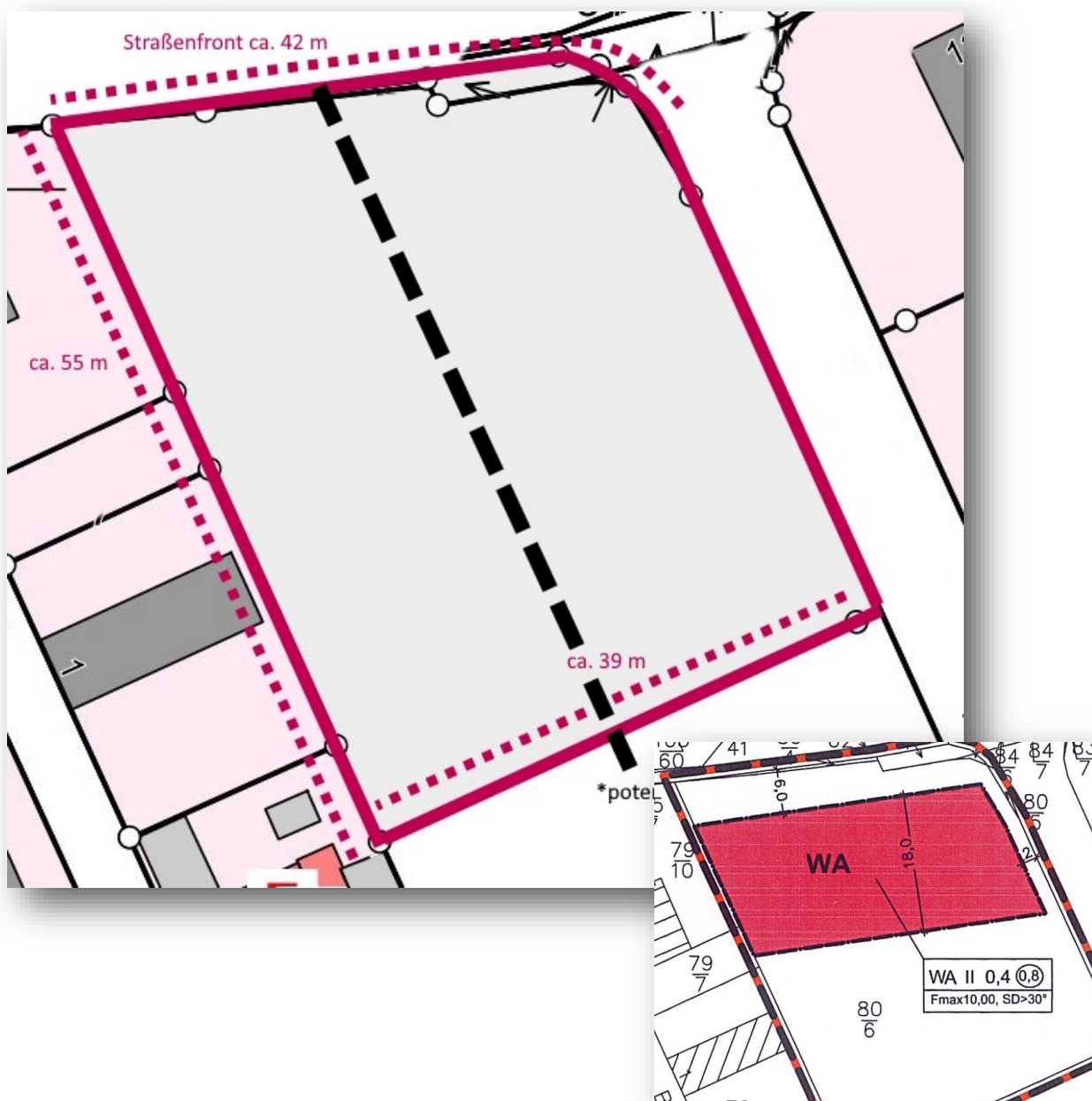
- Bebauungsplan besteht bereits
- Leitungen liegen bereits im Grundstück



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:
ca. 900 m²

KAUFPREIS:
90.000 €

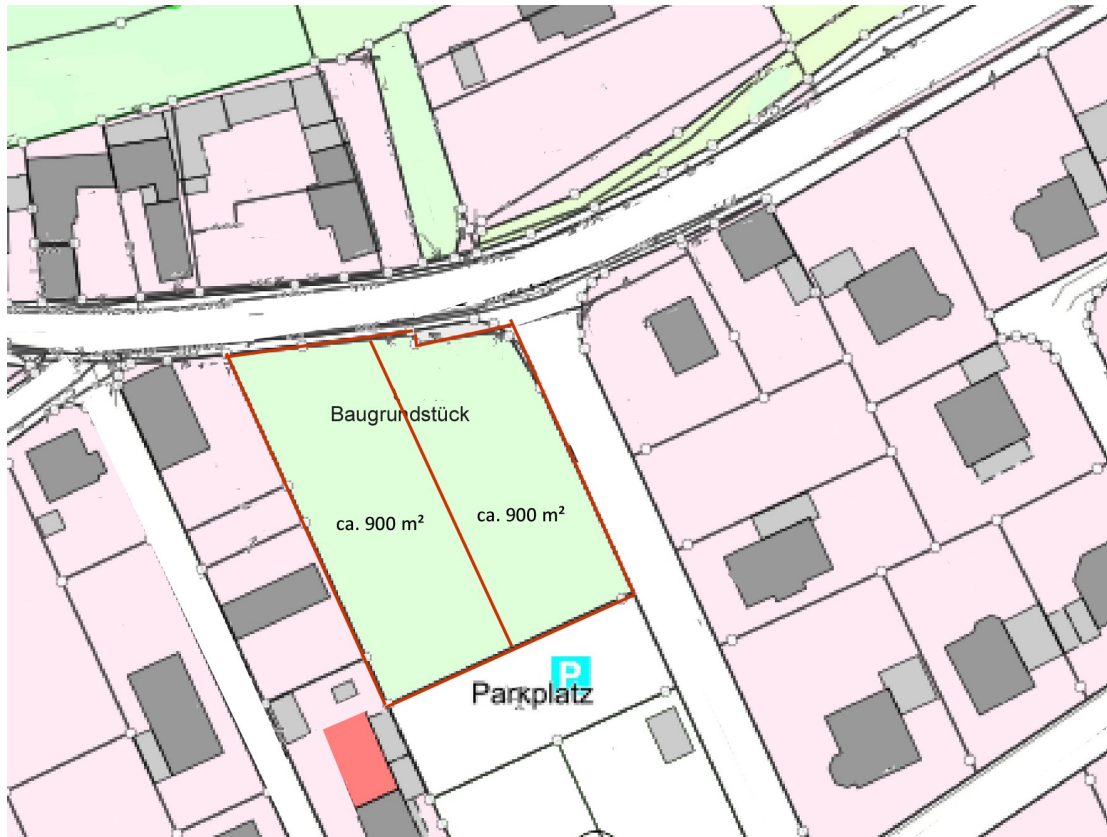
KÄUFERPROVISION 5,95 % inkl. 19 % MwSt.



Ansichten vom Areal



Ansichten vom Areal



Das großzügige Grundstück in ruhiger, naturnaher Lage bietet vielfältige Bebauungsmöglichkeiten und ist ein ideales Angebot für alle, die Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten!

Königswinter · Rhein-Sieg · Westerwald

Unsere Niederlassungen:

53639 Königswinter-Ittenbach
Königswinterer Str. 310
Tel. 0 22 23-909 88 88

53567 Asbach
Hauptstraße 7
Tel. 0 26 83-94 81 20

56593 Horhausen
In der Dell 2 / Rheinstr.
Tel. 0 26 87-20 40

56593 Horhausen- Huf
Huf 8
Tel. 0 26 87-12 24

Geschäftsbedingungen/ Wichtige Infos

Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir empfehlen jedem Kunden, sich über den genauen Erschließungszustand, Baugenehmigung sowie über evtl. Baulasten bei der zuständigen Behörde zu erkundigen. Auf Nachfrage teilen wir Ihnen diese Behörden gerne mit.

Bitte haben Sie Verständnis, dass sämtliche Informationen, einschließlich unserer Objektnachweise, nur für den Empfänger bestimmt sind. Diesem ist es nicht erlaubt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne unsere Zustimmung, die schriftlich erfolgen muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Empfänger gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter den Hauptvertrag ab, so ist der Empfänger verpflichtet, uns die vereinbarte Provision inklusive der geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

Finanzierung:

Durch gute Kontakte zu regionalen Banken und Finanzierungspartnern sind wir in der Lage, Ihnen bei der gesamten Finanzierung unverbindlich behilflich zu sein.

Berufshaftpflichtversicherung:

Mit allen vier Büros bei der HDI-Gerling Firmen und Privat Vers. AG, Postfach 10 24 64, 50464 Köln.

Ist unser Kunde Kaufmann i.S. § 1 HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen oder hat der Kunde keinen Wohn- oder Geschäftssitz in Deutschland, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand unser Geschäftssitz vereinbart.

Streitschlichtung

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Firma Immobilienteam Pees ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Immobilienteam Pees IVD grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

Sind einzelne Vertragsteile ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Mitgliedschaften



www.immobilien-pees.de

www.immo-pees.de