



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**\*Provisionsfrei\* Idyllisches Grundstück  
in Hennef-Eulenberg: Ihre  
Traumimmobilie wartet!**

**Objekt-Nr.:**

**66272-DEH1993**

# Grundstück zum Kauf

in 53773 Hennef





## Details

Grundstück (ca.)

**1.993 m<sup>2</sup>**

## Beschreibung

Ihre Chance auf Wohnen direkt am Landschaftsschutzgebiet!

Auch zwei Einfamilienhäuser nebeneinander oder 2-3 Reihenhäuser sind denkbar. Hierfür ist jedoch mit der zuständigen Bauordnungsbehörde der Stadt Hennef Rücksprache über eine etwaige Realisierbarkeit zu halten und es kann von Seiten der Eigentümer keine Gewähr hierfür übernommen werden. Die Grundstücksbreite von ca. 28 m lässt zumindest viel Planungsspielraum zu.

Das Grundstück ist nach Angaben der Stadt Hennef bebaubar nach § 34 BauGB. Da es keine Bebauungsplan besagt unter anderem, dass ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich [nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Weiter besagt diese Regelung, dass etwaige Bauvorhaben nur genehmigt werden, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für Hennef-Eulenberg gibt es ergänzend zum § 34 BauGB eine Satzung nach § 34 (4), welche aus einem Kartenteil und einem Textteil besteht. Gerne stellen wir Ihnen diese Dokumente für Ihre weitere Planung zur Verfügung. Hieraus ergibt sich unter anderem, dass die überbaubare Grundstücksfläche von der Straßenseite aus auf 25 m Tiefe begrenzt ist. Ab einer Grundstückstiefe von ca. 32 m beginnt zudem das Landschaftsschutzgebiet. Dieser Bereich darf nicht bebaut werden.

Für weitergehende Informationen halten Sie bitte mit dem zuständigen Bauamt der Stadt Hennef Rücksprache. Alle Angaben sind ohne Gewähr.

Eine von uns durchgeführte Versorgeranfrage hat ergeben, dass ein Gas-Hausanschluss grundsätzlich möglich ist.

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen auf der Straße Berghagen nach Auskunft der Stadt Hennef nicht mehr an. Zudem gibt es in der Straße einen Schmutzwasserkanal. Alle Informationen bzgl. der Erschließungssituation, nicht vorhandenen Altlasten- bzw. Baulasten stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung



## **Ausstattung**

Überzeugen Sie sich selbst:

+ Wohnen direkt am Landschaftsschutzgebiet

+ XXL Grundstück mit viel Bebauungsspielraum

+ Keine Baulasten und keine Altlasten

- Bebaubar ist nur eine Teilfläche an der Straße Berghagen. Im hinteren Grundstücksbereich ist eine Bebauung aufgrund des Landschaftsschutzgebietes nicht möglich.



## Lage & Umgebung

53773 Hennef

53773 Hennef-Eulenberg, Berghagen 51-53

Hennef-Eulenberg gehört noch zu Nordrhein-Westfalen, liegt aber direkt an der Grenze zu Rheinland-Pfalz (Buchholz).

Im nahegelegenen Uckerath finden Sie mehrere Supermärkte, Ärzte, Apotheken und vieles mehr! Die Entfernung zu Uckerath beträgt rund 3 Kilometer bzw. 5 Minuten mit dem Auto.

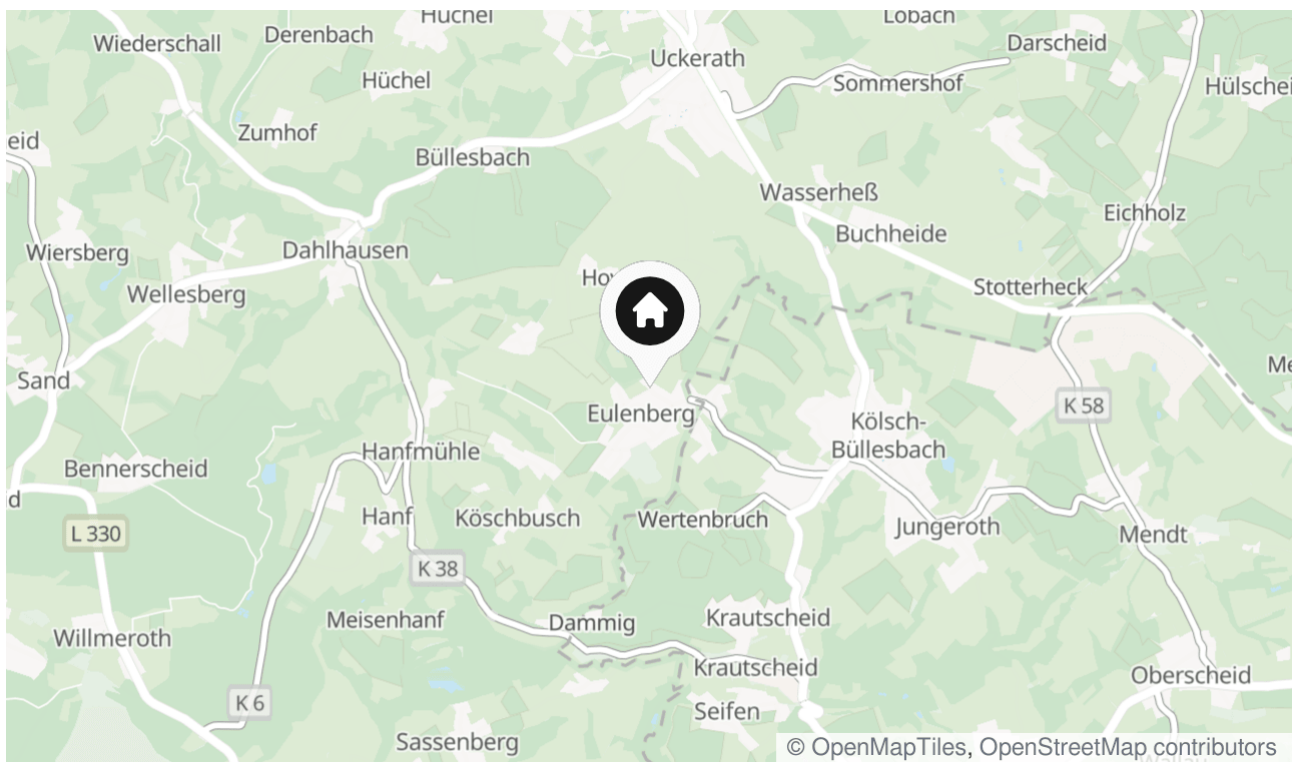
Entfernungen:

Bundesstraße 8: 3 km

Autobahnauffahrt A3: 8,8 km

ICE Bahnhof Siegburg: 23 min

Flughafen Köln/Bonn: 32 min



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie





Luftbild



Luftbild





Luftbild



Luftbild



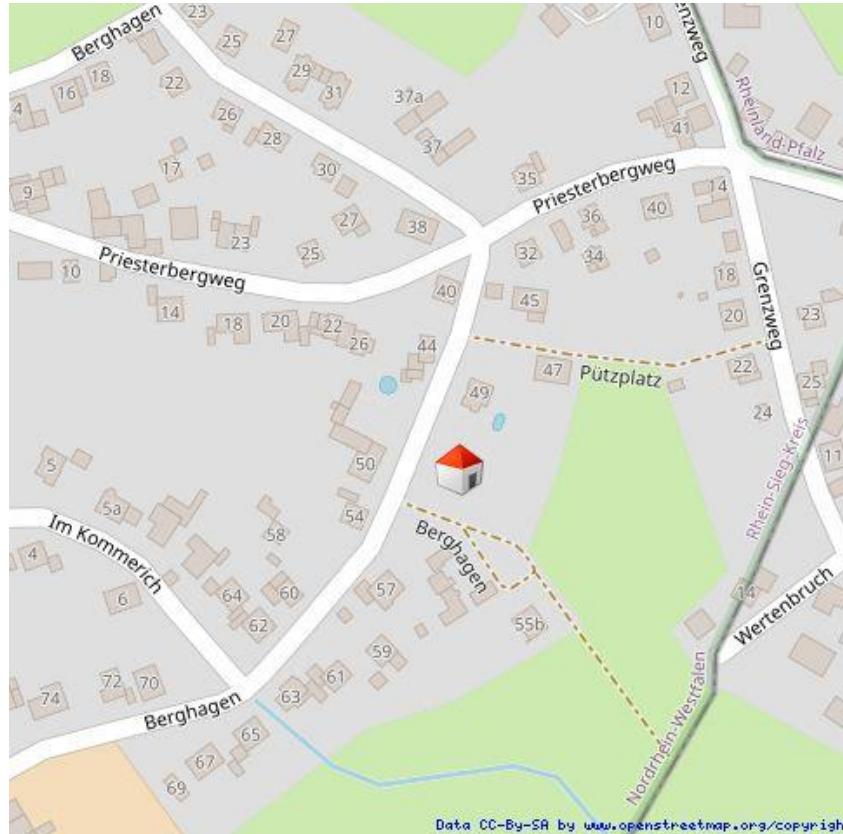


Luftbild

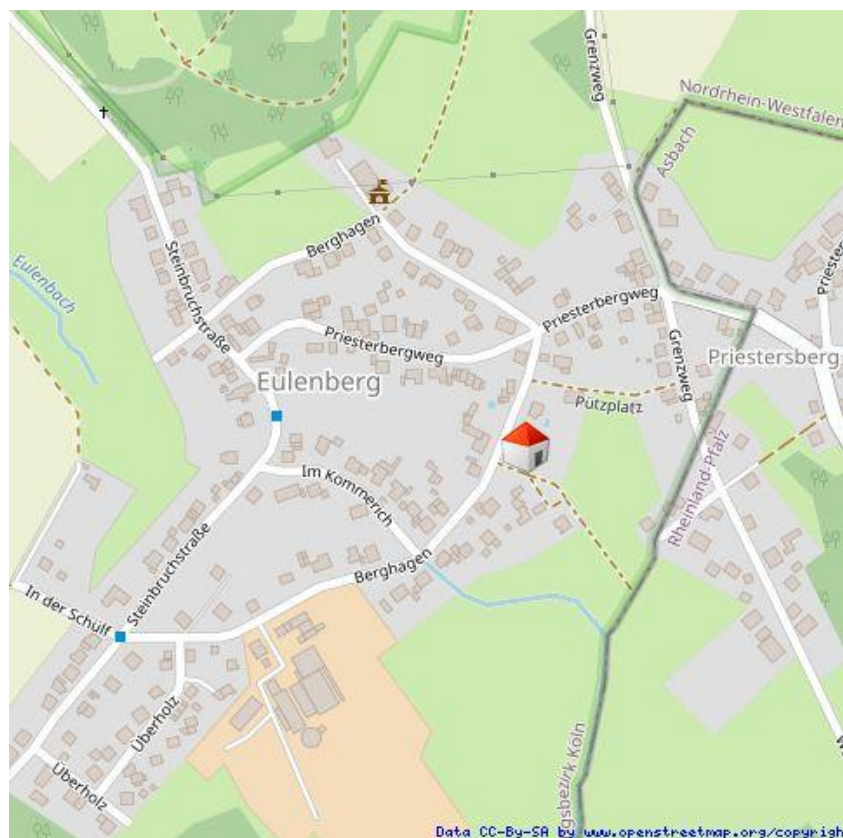


Luftbild





Lageplan mikro



Lageplan makro



## Kontakt

### **Doering Immobilien**

Herresbacher Straße 7

53639 Königswinter

Telefon: +49 2244 870 975

E-Mail: [info@villenmakler.de](mailto:info@villenmakler.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Firma

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

