

# EXPOSÉ

## TRAUMgrundstück in TOP-Lage von Kreuzau-Obermaubach



### ECKDATEN

Objektart: Wohngrundstück  
Adresse: 52372 Kreuzau / Obermaubach  
Grundstücksfläche (ca.): 949 m<sup>2</sup>  
Bebaubar nach: Bebauungsplan  
Erschließung: voll erschlossen  
GFZ: 0,5  
GRZ: 0,4  
bezugsfrei ab: sofort verfügbar

**Kaufpreis**  
**€ 245.700,-**

> Wohngrundstück

> Kreuzau / Obermaubach

> 949 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: 63640626L



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohngrundstück
Adresse	52372 Kreuzau / Obermaubach
Grundstücksfläche (ca.)	949 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	245.700,- €
Bebaubar nach	Bebauungsplan
Erschließung	voll erschlossen
GFZ	0,5
GRZ	0,4
bezugsfrei ab	sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis

## Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen hier ein wunderschönes Baugrundstück in attraktiver Lage von Kreuzau-Obermaubach an. Das angebotene Grundstück mit Größe von ca. 949 qm eignet sich zur Bebauung mit einem großzügigen Einfamilienhaus. Das Grundstück selber ist eben.

Bebaut werden kann das Grundstück laut gültigem Bebauungsplan (Nr.: KR-B-04 - siehe Anlage). Aufgrund der ebenen Lage ist eine Erstellung ohne Keller möglich.

Es handelt sich beim angebotenen Grundstück um den rechten Teil des Flurstücks 752 mit insgesamt ca. 1.849 qm.

Weitere Details finden sie auch auf unserem Lageplan.

Laut Information des Katasteramtes des Kreises Düren sind keinerlei Baulasten auf dem Grundstück eingetragen

## Ausstattung:

Ideale Grundstücksgröße, ebene Lage, bebaubar nach Bebauungsplan KR-B-04 der Gemeinde Kreuzau, 1 - geschossige Bebauung möglich, GFZ 0,40 / GRZ 0,50, ca. 20 Meter Frontbreite und ca. 29 Meter mittlere Tiefe, offene Bauweise, Schrägdach - Dachneigung mind. 17°

## Lagebeschreibung:

Sie lieben Ruhe, Natur und die Nähe zum Wald. Nur wenige Fahrminuten sind es bis ins Zentrum von Kreuzau und ca. 20 Autominuten bis Düren. Das nächstgelegene Kreuzau bietet Ihnen Geschäfte für den täglichen Bedarf, weiterführende Schulen, Ärzte, Banken und Apotheken. Sie haben den Nationalpark Eifel direkt vor der Tür. Der Ruruferradweg und das Freizeitbad Monte-Mare bieten viel Freizeit- und Erholungswert. Mit der Rurtalbahn, die ab Obermaubach fährt, sind Sie in 20 Minuten in

Düren und haben am Bahnhof Anschluss nach Aachen, Köln und weiter. Trotz der Ruhe und der Natur, ist man mit dem Auto in 40 Minuten in Köln oder Aachen.

## Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von den Eigentümern / Verkäufern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit und dieser Angaben. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Unser Service für Sie als Verkäufer oder Vermieter: Wir ermitteln kostenfrei den Marktwert Ihre Immobilie, überlegen mit ihnen zusammen, welche Vermarktungsstrategie für Ihr Objekt am sinnvollsten ist und stehen Ihnen auch über den Notartermin bis hin zur Übergabe des Objektes an die neuen Eigentümer zur Seite.

Großgart Immobilien OHG steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites Netzwerk IVD ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Homepage: [www.grossgart-immobilien.de](http://www.grossgart-immobilien.de)

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung (nur gewerbliche Objekte) der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die im Exposé ausgewiesene Provision an die Großgart Immobilien OHG zu zahlen. Die Provision ist mit Rechtswirksamkeit des notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages (gewerbliche Vermietung) fällig.

Maklervvertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervvertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht unsere Leistungen in Anspruch nehmen.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Wohngrundstück
- > Kreuzau / Obermaubach

- > 949 m<sup>2</sup> Grundstück
- > Objektnummer: 63640626L



Zufahrt von Hauptstraße



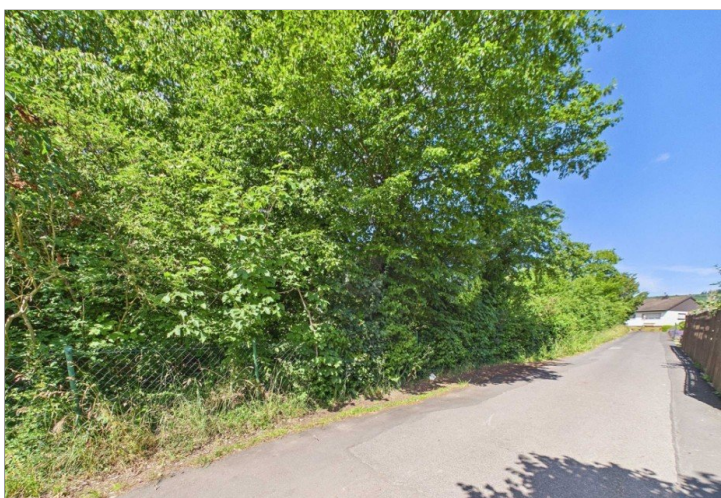
Ecksituation



ERschließungsstraße



Blick auf Grundstück von hinten



ERschließungsstraße



Blick aufs Grundstück

# Eckdaten

> Wohngrundstück

> Kreuzau / Obermaubach

> 949 m<sup>2</sup> Grundstück

> Objektnummer: 63640626L



Blick aufs Grundstück



Blick aufs Grundstück



CBlick aufs Grundstück



Blick aufs Grundstück



Blick aufs Grundstück



Blick aufs Grundstück

# Eckdaten

- > Wohngrundstück
- > Kreuzau / Obermaubach

- > 949 m<sup>2</sup> Grundstück
- > Objektnummer: 63640626L



Luftbild gesamt



Luftbild gesamt



Luftbild hinterer Teil



Luftbild



Luftbild gesamt



möglicher Ausblick

# Eckdaten

> Wohngrundstück

> 949 m<sup>2</sup> Grundstück

> Kreuzau / Obermaubach

> Objektnummer: 63640626L



möglicher Ausblick



möglicher Ausblick



möglicher Ausblick

