



IMMOBILIEN

**Tolles Baugrundstück mit zwei Bauplätzen in zweiter
Baureihe**



**Hechler & Twachtmann
Immobilien GmbH**

Blockener Str. 4 | 28816 Stuhr
Schwachhauser Heerstr. 18 | 28209 Bremen
Tel. 0421 957008 - 0
www.hechler-twachtmann.de



Ansprechpartner/in

Frau
Saskia Wessel
Tel. 0421 957008 - 15
s.wessel@hechler-twachtmann.de

DATEN IM ÜBERBLICK

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Objektnummer | K123097 |
| Objektart | Grundstück |
| Objekttyp | Wohnen |
| Grundstück (ca.) | 1.731 m ² |
| GRZ | 0,4 |
| GFZ | 0,2 |
| Bebaubar nach | Bebauungsplan (§30BauGB) |
| Bebaubar mit | Doppelhaus, Einfamilienhaus |
| Erschliessung | Erschlossen |
| Energieausweis | es besteht keine Pflicht! |

| | |
|----------------------------|---|
| Aktueller Kaufpreis | 259.000,00 € |
| Erfolgshonorar | Im Erfolgsfall sind vom Käufer 5,95 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. zu zahlen. |
| Distanz | 0,4 km |
| Kindergarten | |
| Distanz | 1,1 km |
| Grundschule | |
| Distanz Oberschule | 0,3 km |
| Distanz | 1,3 km |
| Gymnasium | |
| Verfügbarkeit | ab sofort |

BESCHREIBUNG

Dieses schöne Baugrundstück befindet sich in zweiter Baureihe in begehrter Lage von Delmenhorst-Mitte. Wer zentral und dennoch ruhig wohnen möchte, der ist hier genau richtig!

Derzeit ist das Grundstück eine Wiese, sodass dieses ca. 1.731 m² große Grundstück ohne weitere Abrisskosten bebaut werden kann. Aufgrund des quadratischen Zuschnitts im hinteren Bereich wäre die Bebauung auch mit zwei Einfamilien- oder Doppelhäusern möglich (siehe Foto mögliche Aufteilung).

Zu beachten ist außerdem, dass die Garagen, welche zu dem vorderen Haus gehören, über das Grundstück zu befahren sind. Hierzu wird ein entsprechendes Wege- und Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen.

Der gültige Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Zulässig ist der Bau eines Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses mit bis zu zwei Vollgeschossen. Je Haus darf lediglich eine Wohneinheit ausgewiesen werden, ausgenommen, es handelt sich um eine baulich untergeordnete Einliegerwohnung. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2 und die Geschossflächenzahl 0,4. Weitere Vorschriften, welche beim Bau in diesem Wohngebiet beachtet werden müssen, können Sie der Ausstattungsbeschreibung oder auch dem amtlichen Bauplan entnehmen. Bei Bedarf stellen wir Ihnen diesen gerne zur Verfügung.

Realisieren Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Delmenhorst!

AUSSTATTUNG

Allgemeine Infos:

- Allgemeines Wohngebiet
- Geschossflächenzahl 0,4
- Grundflächenzahl 0,2

Womit kann bebaut werden:

- zwei Vollgeschosse möglich
- maximale Gebäudehöhe: 8,5 m
- bebaubar mit Einzel- oder Doppelhaus, max. Gebäudelänge - breite bis 25 m
- lediglich eine Wohnung je Haus, Ausnahme: Einliegerwohnungen, sofern diese baulich untergeordnet sind

Vorschriften beim Bau und der Gestaltung des Grundstückes:

- es ist eine Schalldämmung der Außenbauteile vorzusehen
- die Dachfläche ist mind. zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten
- die Dachfläche des Hauses und der Nebengebäude sind zu begrünen, Mindestanforderung: Extensivbegrünung bestehend aus einer naturnahen Vegetation mit einer Substratstärke von 10 cm. Photovoltaikanlagen müssen damit kombiniert werden. Dachterrassen und verglaste Dachteile bis zu einem Anteil von 30 % können von der Begrünung ausgeschlossen werden
- Baumpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm), alternativ: Obstbaum, (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm).
- nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen
- das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern
- das Grundstück ist von Versiegelungen freizuhalten, eine vegetationslose Gestaltung des Außenbereiches (z.B. durch Kiesbeete) ist nicht zulässig
- 2 Stellplätze je Wohneinheit sind zu gewährleisten
- Dachneigung max. 15Grad (ausgenommen: Solaranlagen, Wintergärten, Vordächer)
- Abgrenzungen zu den Nachbarn sind nur als lebende Hecken oder einer Kombination aus einer lebenden Hecke (z.B.: Weißdorn, Hainbuche oder Eibe) und einem Holzzaun mit einer max. Höhe von 2m zulässig

LAGE

Delmenhorst liegt zentral zwischen Oldenburg und Bremen und bietet eine optimale Verkehrsanbindung sowohl zu den Autobahnen A1 und A28 als auch an den Schienenverkehr. Die Innenstadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Schulen, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die "Graftanlagen" laden zum Spaziergang ein und die umliegenden Restaurants und Cafés bieten eine kulinarische Vielfalt.

Das Grundstück selbst befindet sich am Rande der Delmenhorster Innenstadt. Somit können Sie sämtliche Erledigungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad tätigen.

Bei der Straße handelt es sich um eine asphaltierte Landesstraße mit zwei Fahrstreifen und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

SONSTIGE ANGABEN

Dieses Grundstück bieten wir Ihnen ohne Baubindung an.

Suchen Sie einen kompetenten Partner rund ums Bauen? Sprechen Sie uns an!

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Angaben unsererseits zur Bebaubarkeit des Grundstücks nur unverbindlich sind und diese mit dem Bauamt abzuklären ist.

Der Makler behält sich ausdrücklich vor, für beide Seiten vermittelnd (auch provisionspflichtig) tätig zu werden.

SCHON GEWUSST?

Wir veröffentlichen unsere Immobilienangebote auf unserer Website bereits bis zu einer Woche vor der Vermarktung in den bekannten Immobilien-Portalen. Dies findet – falls noch erforderlich – erst später statt.

Sie möchten künftig kein neues Angebot mehr verpassen? Ein Anruf oder eine E-Mail mit Ihrem Suchwunsch genügt. Als registrierter Kunde erhalten Sie alle Exposés zu passenden Immobilien bereits VOR offiziellem Vermarktungsstart!

0421-95700810, anfrage@hechler-twachtmann.de

Dieser Service ist natürlich kostenfrei und unverbindlich



Blick gen Osten



Blick gen Westen

UNSER SERVICE FÜR INTERESSENTEN

Zukünftig kein Immobilienangebot mehr verpassen – jetzt registrieren!



Sie suchen ein neues Zuhause, haben die richtige Immobilie aber noch nicht gefunden? Dann nutzen Sie doch einfach die Möglichkeit Ihr Gesuch bei uns zu hinterlegen!

Als registrierter Kunde erhalten Sie alle Exposés zu passenden Immobilien bereits exklusiv vor offiziellem Vermarktungsstart in den Portalen.

Ihre Suchkriterien können Sie bequem online auf unserer Website hinterlegen!

Um direkt zum entsprechenden Formular zu gelangen, klicken Sie einfach auf den folgenden Link bzw. scannen den QR-Code auf Ihrem mobilen Endgerät:

» www.hechler-twachtmann.de/interessenten.shtml



Dieser Service ist natürlich kostenfrei und unverbindlich. Es gelten die AGB.

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?



Der erfolgreiche Verkauf einer Immobilie oder eines Grundstücks beginnt mit einer sorgfältigen und realistischen Wertermittlung – dabei unterstützen wir Sie!

Entscheiden Sie sich am besten für einen Beratungstermin vorab und profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung und Marktkenntnis, sowie modernen Analysetools, auf dessen Grundlage wir Ihnen eine **umfangreiche Marktwertanalyse** erstellen.

Gerne bieten wir Ihnen auch eine erste, **kostenlose Preiseinschätzung vor Ort** an.

Sie wollen direkt loslegen? Dann nutzen Sie doch unseren Online-Rechner!

Verschaffen Sie sich mit ein paar Klicks einen groben Überblick zum Wert Ihrer Immobilie – alle Details finden Sie auf unserer Website, erreichbar über den folgenden Link/QR-Code:

» www.hechler-twachtmann.de/immobilienbewertung.xhtml



...und wenn Sie möchten, sorgen wir im Anschluss natürlich auch für den sicheren, reibungslosen Verkauf!

Ihre Gisela Hechler & Volker Twachtmann

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

Für unsere Objektangebote gilt:

1. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Diese werden grundsätzlich nicht durch uns überprüft. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf sind ausdrücklich vorbehalten.
2. Sofern im Exposé nicht anders angegeben, sind vom Käufer oder Mieter bei der Vermittlung einer Immobilie bzw. dem Nachweis zu einer Vertragsgelegenheit folgende Courtagen mit Vertragsabschluss fällig, verdient und zu zahlen:
 - Bei Kaufverträgen über Grundstücken, Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Immobilien 5,95 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen
 - Bei Kaufverträgen über Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen jeweils 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. sowohl vom Käufer wie vom Verkäufer zu zahlen. Der Makler schließt einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer wie Käufer ab
 - Bei Miet- und Pachtverträgen von privat genutzten Immobilien 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter/Verpächter zu zahlen
 - Bei Miet- und Pachtverträgen von gewerbliche genutzten Immobilien 2,38 Monatskaltmieten inkl. MwSt. vom Mieter/Pächter zu zahlen

Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch vom Eigentümer eine Provision zu erhalten. Der Courtageanspruch entsteht auch dann, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen. Er entsteht also z.B. auch bei Erbbaurecht statt Kauf oder Miete statt Kauf. Der Anspruch umfasst auch vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen, die in einem zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag stehen. Spätere Nachweise durch Dritte ändern nichts an der Ursächlichkeit des durch uns erbrachten Nachweises.

3. Die von uns übersandten Unterlagen sind nur für Ihren Gebrauch bestimmt. Bitte beachten Sie, dass eine Weitergabe an Dritte der Zustimmung der Hechler & Twachtmann Immobilien GmbH bedarf. Für einen eventuell aus der Nichtbeachtung entstehenden Schaden haften Sie. Wir bitten um unverzügliche schriftliche Mitteilung, sollte Ihnen das angebotene Objekt schon von anderer Seite bekannt sein. Ansonsten gilt der Nachweis als ursächlich für einen eventuellen Vertragsabschluss.

4. Der Makler behält sich ausdrücklich vor für beide Seiten vermittelnd (auch provisionspflichtig) tätig zu werden.

5. Mündliche Vereinbarungen und Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung durch den Makler.

6. Bei der Vermittlung von Kaufverträgen sind die Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für den Notar und das Grundbuchamt vom Käufer zu tragen.

7. Unsere Firmendaten

Hechler & Twachtmann Immobilien GmbH, Geschäftsführer Gisela Hechler und Volker Twachtmann, Blockener Str. 4, 28816 Stuhr, Tel.: 0421 957008-0, Fax: 0421 957008-19, E-Mail: info@hechler-twachtmann.de, www.hechler-twachtmann.de

Handelsregister Amtsgericht Walsrode HRB 204817

Zuständige Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde gem. § 34 c Gewerbeordnung: Industrie- und Handelskammer Hannover, Schiffgraben 49, 30175 Hannover, Tel. 0511/3107-0, Fax. 0511/3107-333, E-Mail: info@hannover.ihk.de

8. Als Gerichtsstand unter Vollkaufleuten gilt Syke als vereinbart

9. Ombudsman Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG

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.

Wir, die Hechler & Twachtmann Immobilien GmbH, sind 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 Hechler & Twachtmann Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

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

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>.

