

# Exklusives Baugrundstück für großzügiges EFH oder Mehrgenerationen-Haus direkt am ruhigen Naturschutzgebiet



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	149.600,- €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	340 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Baujahr	2023
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau

Bebaubar nach/ Bebauungsrichtlinien	§34 Nachbarschaft
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Parkett
Kamin	Ja
Heizungsart	Fussbodenheizung
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Westen, Nordwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Abstellraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Rollladen	Ja
Dachboden	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

In herausragender Grünlage mit direktem Blick auf das angrenzende Naturschutzgebiet wartet dieses ca. 340m<sup>2</sup> große und unbebaute Baugrundstück auf Sie und Ihr Traumhaus.

Eine Baugenehmigung liegt bereits vor!

Abrissarbeiten sind nicht vorzunehmen!

Die Entwürfe, die dem Bauplanungsamt vorgestellt wurden, sehen dabei eine mögliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Souterrain - wie auch bei den Nachbarhäusern - vor, die direkt am Bestandsgebäude ansetzt und über eine BGF von ca. 303 verfügt.

Das mögliche Gebäude eignet sich somit optional als Einfamilienhaus (dann Reihenednhaus) oder Mehrgenerationen- bzw. Zweifamilienhaus. Auch die Errichtung eines Balkons ist u.a. möglich.

Gerne können weitere mögliche Bebauungsvarianten evaluiert werden.

Das Grundstück ist frei von Alt- und Baulasten und wird provisionsfrei verkauft.

Weitere Details gerne auf Anfrage.

## Lage

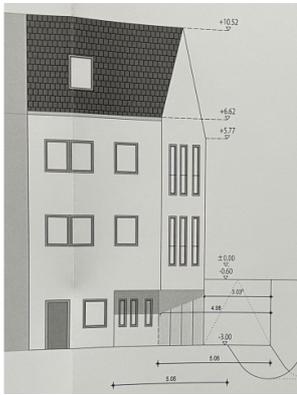
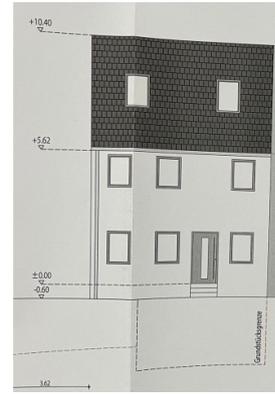
Sie möchten in einem der beliebtesten Stadtteile mit hervorragender Infrastruktur wohnen?

Ihr neues Zuhause befindet sich im Ortsteil Oestrum auf einer verkehrsberuhigten Seitenstraße (30er-Zone), in einer beliebten Lage Duisburgs. Die lokalen Geschäfte beginnen nur wenige Meter von Ihrer Haustür und ziehen sich durch verschiedene Ortsteile von Moers und Duisburg. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Doch auch zentrale Straßen, die Sie in die angrenzenden Stadtteile führen, sind nahelegen. Das Wohngebiet der Siedlung kann als sehr ruhig und gepflegt beschrieben werden.

Um Oestrum rum finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Netto und Rewe befinden sich z.B. schon in ca. 900-950m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 1,2 bzw. 1,8km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser wie der Johanniter oder das St. Josef Krankenhaus. Die ersten Spielplätze für Ihre Kinder befinden sich in unmittelbarer Nähe ab ca. 400m. Als besonderes Highlight kann das angrenzende Naturschutzgebiet, das Sie direkt von Ihrem Garten aus betreten können, bezeichnet werden. Diese herausragende Grünfläche bietet einen besonderen Ausblick mit absoluter Ruhe. Weiter sind in unmittelbarer Nähe der beliebte Volkspark (ca. 500m) mit diversen Aktivitätsflächen sowie der Töppersee (ca. 2km), wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie schwimmen, spazieren gehen und die Ruhe genießen können. Insbesondere die direkte Umgebung inmitten der Natur und die dennoch optionale Verkehrsanbindung bieten Ihnen hier eine hohe Lebensqualität.

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.





## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)