



Grundstück

**RESERVIERT: Einfamilienhaus-
Baugrundstücke in 2. oder 3.
Baureihe in Lützenkirchen**

**Objekt-Nr.:
66377-9326**

Grundstück zum Kauf

in 51381 Leverkusen-Lützenkirchen



RESERVIERT



**Diese Immobilie wurde erfolgreich
durch uns vermittelt !**

Aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Homepage.



 **Helmut Müller Immobilien**
GmbH & Co.KG
Ihr Partner seit 50 Jahren ☎ 0214 855 330

Mülheimer Str. 45 · 51375 Leverkusen · www.mueller-ivd.de · E-Mail: info@mueller-ivd.de



Details

Preise	Kaufpreis	284.000 €
	Käuferprovision	2.975 %
Informationen	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Grundstücksfläche	ca. 514 m²
Zustand und Bauart	Bebaubar nach	Nachbarschaft (§34)

Beschreibung

Lage, Lage, Lage und dazu noch ein echtes Unikat: Diese beiden außergewöhnlichen Baugrundstücke befinden sich in gefragter, ruhiger und grüner Wohnlage. Die Kombination aus absoluter Ruhe, naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit sowohl für Familien mit dem Wunsch nach einem individuellen exklusiven Zuhause als auch für Bauträger mit einem Gespür für besondere Projekte. Die Vorteile auf einen Blick: Seltene Gelegenheit in gewachsener Lage mit hohem Erholungswert Kein Durchgangsverkehr geschützte Lage in 2. Baureihe Attraktives Umfeld mit hoher Nachfrage Perfekte Verkehrsanbindung Für private Bauherren: Verwirklichen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus in einer Umgebung, die Natur, Ruhe und Lebensqualität perfekt vereint. Ob großzügiges Einfamilienhaus oder Wohnen mit mehreren Generationen hier sind Ihrer Fantasie kaum Grenzen gesetzt. Für Bauträger und Investoren: Die Lage und Bebauungsoptionen bieten hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung von hochwertigem Wohnraum mit hoher Marktnachfrage. Die besondere Grundstückssituation garantiert Exklusivität und langfristigen Werterhalt. Fazit: Grundstücke wie diese sind eine absolute Rarität. Ob zur Eigennutzung oder als zukunftsichere Investition hier verbinden sich Lagequalität, Bebauungsflexibilität und Naturnähe auf ideale Weise.



Ausstattung

BEBAUUNGSMÖGLICHKEIT

_____ Für diese Grundstücke existiert kein Bebauungsplan. Somit richtet sich die Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, 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. Im Vorfeld wurde für beide Grundstücke bereits eine Bauvoranfrage gestellt, die positiv beschieden wurde. Klären Sie Ihre individuellen Bebauungswünsche bitte mit dem Bauamt der Stadt Leverkusen ab.

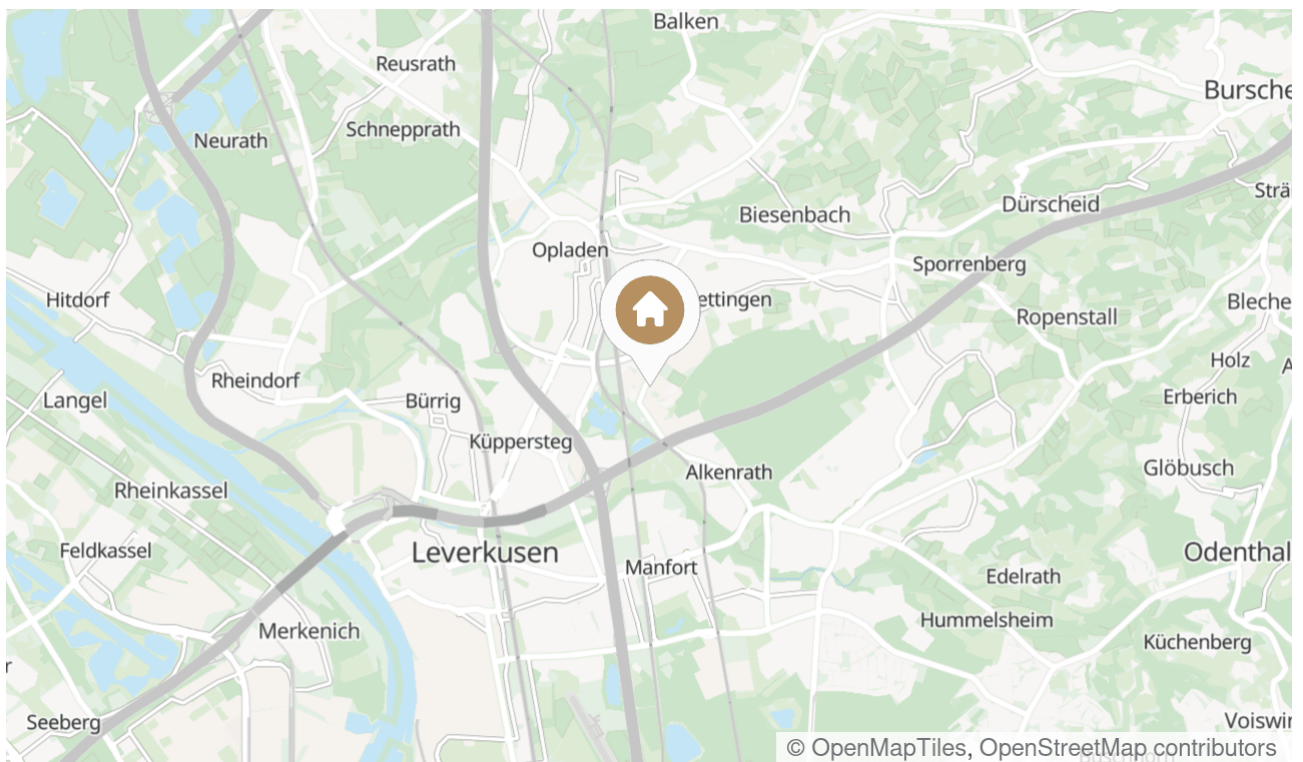
Sonstiges

Die aktuelle Erschließungsbeitragsbescheinigung und die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Leverkusen liegen bereits vor. Baulasten bestehen aktuell keine. Diese Bescheinigungen werden wir Ihnen gern bei näherem Interesse zur Verfügung stellen. Mit dem Erteilen einer Baugenehmigung für Ihr bestimmtes Bauvorhaben werden individuelle Erschließungsbeiträge festgesetzt. Es wird ein einmaliger Kanalanschlussbeitrag für den Schmutz- bzw. Regenwasserkanal erhoben. Die Höhe des Anschlussbeitrages bestimmt die Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Leverkusen, die für Ihr Vorhaben von der Stadt Leverkusen errechnet wird. Die uns vorliegende Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 06.02.2025 wird bei Interesse ausgehändigt. Straßenbaubeiträge können nach § 8 KAG NRW grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden. Die Kosten für das Verlegen der Leitungen bis zur Grundstücksgrenze trägt der Verkäufer.

Lage & Umgebung

51381 Leverkusen-Lützenkirchen

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in unmittelbarer Nähe des Bürgerbuschs im Stadtteil Lützenkirchen. Die Nachbarschaftsbebauung besteht aus gepflegten Einfamilienhäusern mit schönen Gärten. Der Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen wird von seinen Bewohnern geschätzt, da er von vielen Grünflächen umgeben ist, darüber hinaus aber auch eine gute Infrastruktur vorzuweisen hat. Im Zentrum dieser Ortschaft und im nahen Umfeld befinden sich gute Einkaufsmöglichkeiten, Kreditinstitute und Ärzte vieler Fachrichtungen. Für Kinder besteht ein gutes Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen und Kindergärten. Von Lützenkirchen ist es nicht weit bis nach Opladen mit dem Autobahnanschluss und dem Bahnhof. Rundum eine grüne, absolut ruhig gelegene innerstädtische Wohnlage, wie man sie sich wünscht.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Bereits reserviert

**Diese Immobilie wurde erfolgreich
durch uns vermittelt !**

Aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Homepage.



Helmut Müller Immobilien
GmbH & Co.KG
Ihr Partner seit 50 Jahren

☎ 0214 855 330

Mülheimer Str. 45 · 51375 Leverkusen · www.mueller-ivd.de · E-Mail: info@mueller-ivd.de

www.mueller-ivd.de

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

