

Exposé

Wohnen in Waldbröl

Baugrundstück im Zentrum von Waldbröl - Baugenehmigung für 21 WE



Objekt-Nr. OM-321941

Wohnen

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Schenk

Alter Friedhofsweg 1
51545 Waldbröl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche	1.965,00 m ²
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baugrundstück für Investoren im Zentrum von Waldbröl – 1.965 m² mit Baugenehmigung für Mehrfamilienhaus mit 21 WE

Lage:

Zum Verkauf steht ein sofort baubereites Baugrundstück in der Waldbröler Innenstadt am Alten Friedhofsweg 1 (ehem. Sängenheim und Bar "Roxy"). Das Grundstück liegt ruhig und ist gleichzeitig optimal angebunden:

- Fußläufige Versorgungseinrichtungen wie Arztpraxen, Banken, Supermärkte und Gastronomie
- Direkte ÖPNV-Anbindung durch den nahegelegenen Busbahnhof
- Die Nachbarfläche ist ein Park mit alten Bäumen
- Polizei und beleuchtete Straßen in direkter Nachbarschaft

Grundstücksdaten:

- Gesamtfläche: 1.965 m² (Flurstücke 323 & 485)

Besonderheiten:

Dieses Grundstück bietet für Bauherren große Vorteile: Der Abriss der alten Bausubstanz ist vollständig abgeschlossen, und das Grundstück ist baureif.

- Vorliegendes Bodengutachten ohne Auffälligkeiten
- Baugenehmigung für ein geplantes Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten und 1.706,76 m² vermietbare Fläche inkl. geschlossener Mittelgarage mit 29 Stellplätzen (22 überdacht) wurde erteilt.
- Architektenpläne (Leistungsphasen 1–4) vollständig vorhanden
- Baulasteintragungen und erste Prüfungen für Schallschutz und Brandschutz wurden bereits durchgeführt.

Nutzen Sie die einmalige Chance für ein Neubauprojekt ohne Vorbereitungsaufwand in bester Lage von Waldbröl!

Lage

Waldbröl liegt im Oberbergischen Kreis, Nordrhein-Westfalen, eingebettet in die sanften Hügel des Naturparks Bergisches Land. Die Stadt befindet sich in verkehrsgünstiger Lage zwischen den Metropolen Köln (ca. 50 km westlich) und Siegen (ca. 40 km östlich), was sie zu einem attraktiven Wohnort für Pendler macht.

Die Infrastruktur von Waldbröl überzeugt: Neben einer gut ausgebauten Anbindung an die Autobahn A4 über die Anschlussstellen Wiehl oder Reichshof sind auch mehrere Bundesstraßen wie die B256 und B478 schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, die eine Verbindung in umliegende Städte und Gemeinden sicherstellen.

Waldbröl bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und der traditionelle Vieh- und Krammarkt. Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen, darunter ein Gymnasium. Auch medizinische Versorgung ist mit Apotheken, Haus- und Fachärzten sowie dem örtlichen Krankenhaus bestens gewährleistet.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in Waldbröl zahlreich: Der Panarbora-Naturerlebnispark mit Baumwipfelpfad, zahlreiche Wanderwege und Sporteinrichtungen bieten Abwechslung für alle Altersgruppen.

Die charmante Lage zwischen urbanen Zentren und naturnaher Idylle macht Waldbröl zu einer besonders attraktiven Stadt für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ansicht Eingang



Einfahrt Parken unter dem Haus

Exposé - Galerie



Baugenehmigung für 21 WE