

# Exposé

## Wohnen in Rheinbreitbach

**Projektiertes Baugrundstück - ideal geschnitten -  
Zentrumsnah - genehmigter Bauantrag und Baustatik**



Objekt-Nr. **OM-326204**

**Wohnen**

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Lisa Lautwein

Grabenstraße 15  
53619 Rheinbreitbach  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Grundstücksfläche 407,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das erschlossene Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 407 m<sup>2</sup> umfasst die vereinigten Flächen der Gemarkung: Rheinbreitbach, Flur 19, Flurstücke 189/2 (173 m<sup>2</sup>) und 190/2 (234 m<sup>2</sup>).

!!! Das Grundstück ist vollständig gerodet und kann unmittelbar bebaut werden. !!!

Es liegt ein genehmigter Bauantrag mit zwei ausgearbeiteten Ausführungsvarianten sowie eine genehmigte Bauvoranfrage vor. Zum Bauantrag gibt es eine vollständige Statik der Baukonstruktion für eine Umsetzung in Holzständerbauweise mit Wandstärken für einen Passivhausstandard.

- Der genehmigte Bauantrag umfasst 84m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche, eine Garage mit ca. 23m<sup>2</sup> Grundfläche und insgesamt ca. 170m<sup>2</sup> Wohnfläche (zwei Vollgeschosse 130m<sup>2</sup> mit Dachgeschoss 38m<sup>2</sup> Wohnfläche) und einem Bruttorauminhalt von 862 m<sup>2</sup>.

- Die genehmigte Bauvoranfrage umfasst eine bebaubare Grundfläche von 115m<sup>2</sup> und eine Gesamtwohnfläche von ca. 240m<sup>2</sup> (zwei Vollgeschosse, plus Keller und Staffelgeschoss) und einem Bruttorauminhalt von 1346m<sup>3</sup>.

- Alle Planungsunterlagen, sowie Unterlagen zur Ausführungsplanung werden zur Verfügung gestellt, sodass ein Baubeginn nahezu unmittelbar erfolgen könnte.

- Anschlusskosten der Abwasserleitungen von der Grundstücksgrenze an den Hauptkanal sind entrichtet.

- Mindestens zwei Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück umsetzbar.

- Für das Grundstück liegt eine Baugrunduntersuchung vor; diese weist unterhalb des Mutterbodens und einer Sandschicht einen weitgehend gleichmäßigen tragfähigen und verformungsarmen Baugrund aus Kiessanden vor.

- Das Baugrundstück grenzt im Norden und Westen an unbebaute Nachbargrundstücke. An der Südseite befindet sich ein Einfamilienhaus aus den 50er Jahren. Im Osten verläuft die wenig befahrene Grabenstraße. Die Grabenstraße als Einbahnstraße wird lediglich von den Anwohnern genutzt und hat keinen Durchgangsverkehr.

- Der Blick nach Westen in den Garten und den angrenzenden Wald ist unverbaut. Aus dem zukünftigen Obergeschoss ist die andere Rheinseite sowie der Drachenfels und der Rolandsbogen zu sehen.

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Makler und somit entfallen zusätzliche Maklergebühren.

Vergleich zur Umgebung: Im direkt angrenzenden Nachbarort Bad Honnef liegen die Bodenrichtwerte für vergleichbare Wohngehenden zwischen 550 und 760 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertportal). Durch die Lage in Rheinlandpfalz liegt die Grunderwerbssteuer nur bei 5% (NRW 6,5%) und für Familien ist der Kindergarten ab dem dritten Lebensjahr beitragsfrei.

Alle Angaben in dieser Anzeige erfolgen ohne Gewähr.

## Lage

Das Baugrundstück liegt etwa 300m südwestlich vom Dorfzentrum Rheinbreitbach

Rheinbreitbach mit seinen 4.500 Einwohnern, liegt am südlichen Rand des Siebengebirges in direkter Nachbarschaft zu Bad Honnef und Unkel am Rhein. Es besticht durch sein aktives Vereinswesen und zahlreiche kulturelle Veranstaltungen.

Die Lage ist ideal für Familien und Naturliebhaber, Wald und das Naherholungsgebiet Siebengebirge sind fußläufig erreichbar. Das Grundstück befindet sich in unmittelbare Nähe zum Kindergarten (150 m) und zur Grundschule (300 m). Die nächste Bushaltestelle ist 200

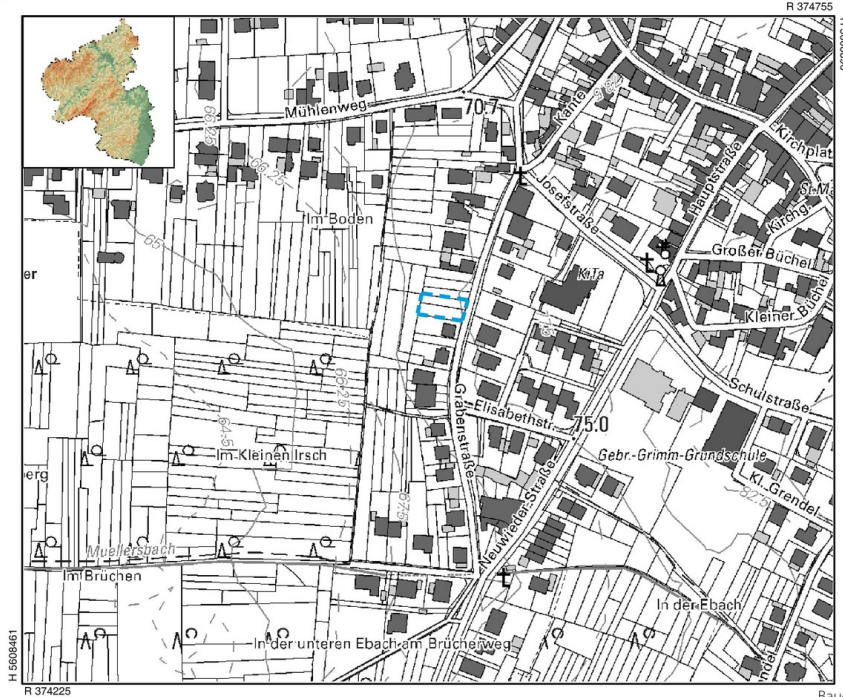
m, der Dorfladen und die Apotheke sind 400 m entfernt. Die Turnhalle und der Sportplatz sind 600 m entfernt.

Die Bundesstraße B 42 sorgt für eine gute Anbindung an Bonn (20 km), Köln (47 km) und das südliche Rheintal Richtung Linz (9 km) und Neuwied (30 km). Der Bahnhof Unkel sowie die schöne Altstadt von Unkel sind weniger als 2 km entfernt, der Bahnhof Bad Honnef, die Innenstadt von Bad Honnef sowie das Freibad auf der Insel Grafenwerth sind in ca. 3km bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Datum: 6.6.2021

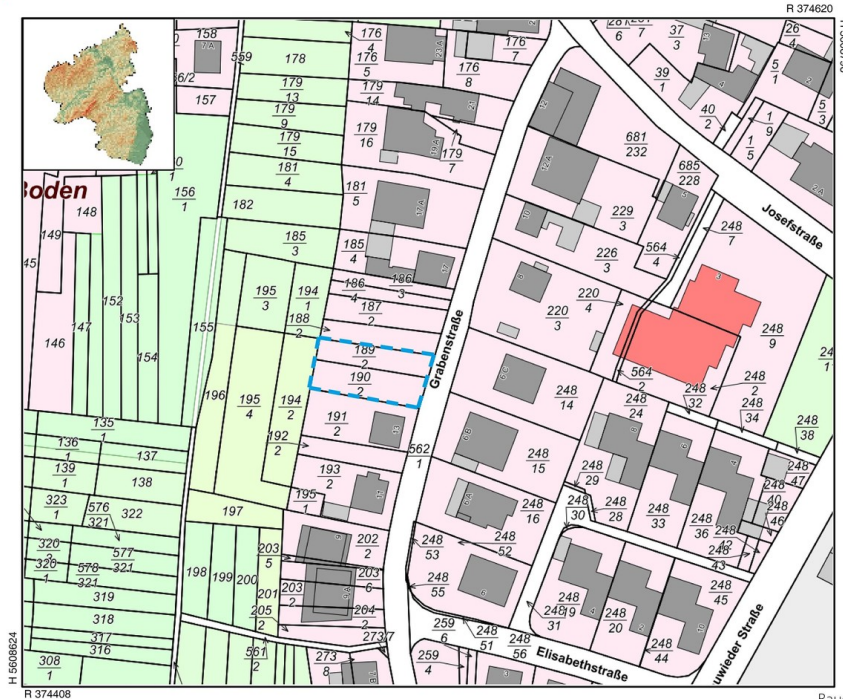
Maßstab: 1 : 2500



Notiz

Lageplan mit Höhenlinien  
Baugrundstück in Blau umrandet

Lageplan\_Grabenstraße



Datum: 5.6.2021

Maßstab: 1 : 1000



Notiz

Lageplan mit Nutzung  
Baugrundstück in Blau umrandet

Nutzungsplan\_Grabenstraße



# Exposé - Galerie



Luftbild | Baugrundstück in Blau umrandet

Luftbild\_Grabenstraße\_01



Luftbild | Baugrundstück in Blau umrandet

Luftbild\_Grabenstraße\_02



# Exposé - Galerie



Luftbild | Baugrundstück in Blau umrandet

Luftbild\_Grabenstraße\_03

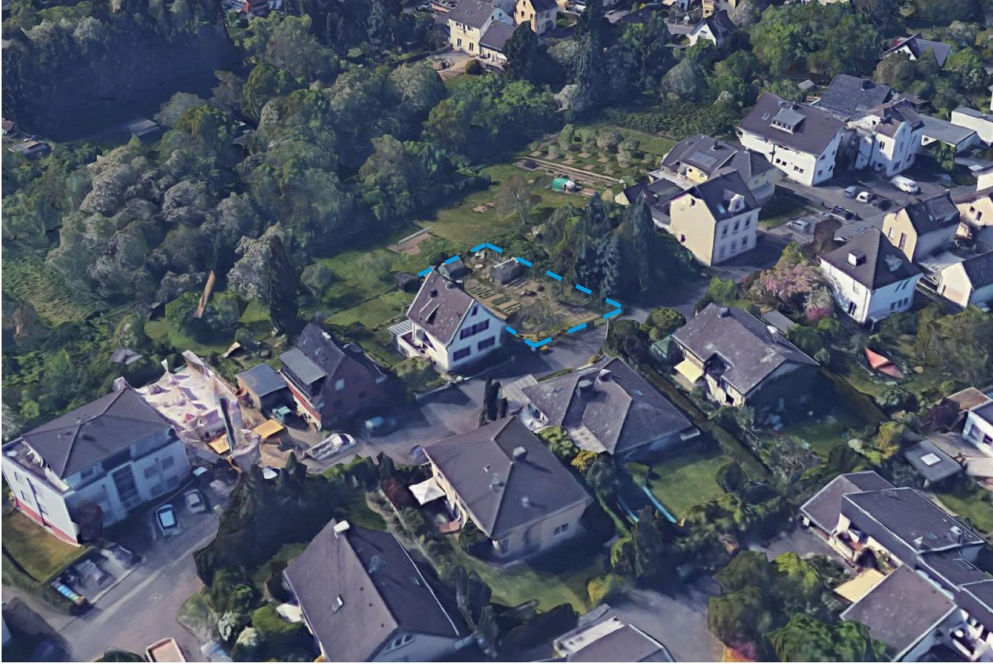


Luftbild | Baugrundstück in Blau umrandet

Luftbild\_Grabenstraße\_04

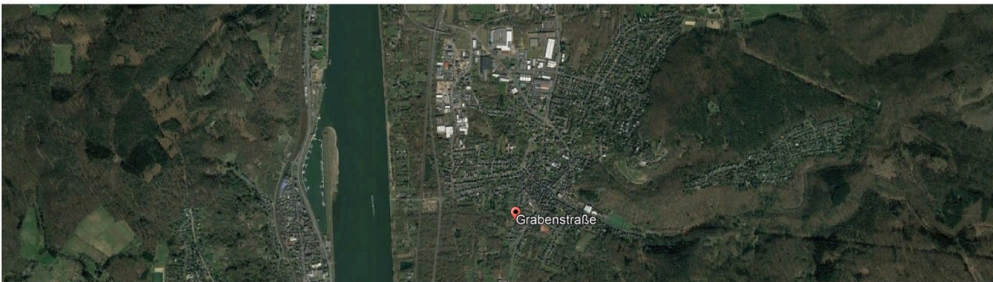


# Exposé - Galerie



Luftbild | Baugrundstück in Blau umrandet

Luftbild\_Grabenstraße\_05



Ortsbilder und Luftbild

Luftbild\_Grabenstraße\_06



# Exposé - Galerie



Hausansicht von Südosten



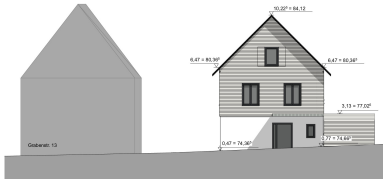
Sonnenverlauf\_Baugrundstück

# Exposé - Grundrisse

1a Schnitt - Ansicht Ost  
M 1:100



1b Ansicht Ost Straßenseite  
M 1:100



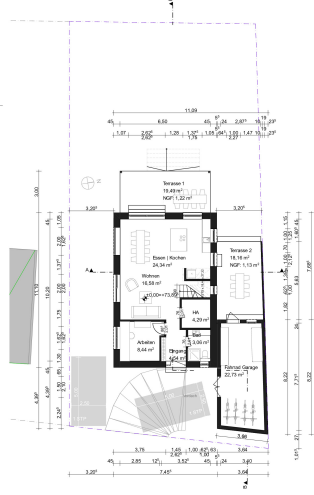
2 Ansicht Süd  
M 1:100



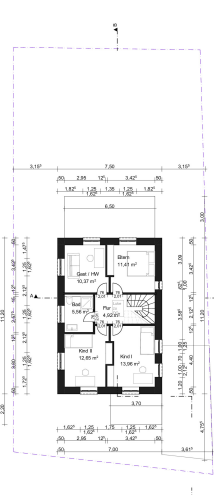
3 Ansicht West  
M 1:100



4 Grundris EG  
M 1:100



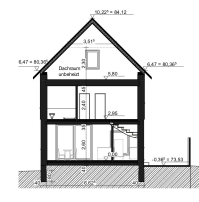
5 Grundris 1. OG  
M 1:100



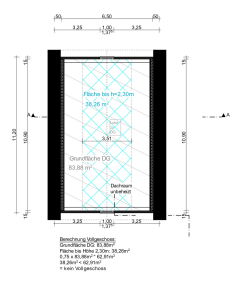
6 Ansicht Nord  
M 1:100



7 Schnitt AA  
M 1:100



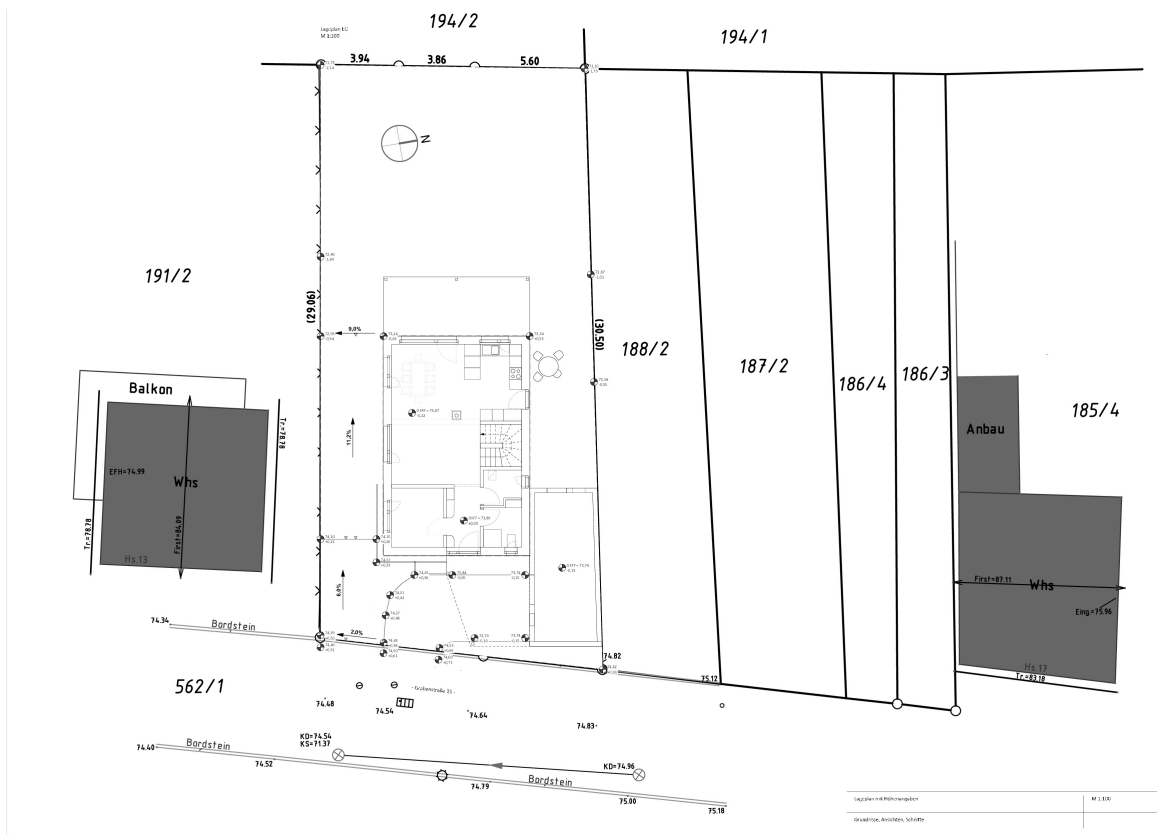
8 Grundris Dachgeschoss  
M 1:100



BALUANTRAG		M 1:100
Grundrisse, Ansichten, Schnitte	Nummer GI5.01	Datum 28.08.2023



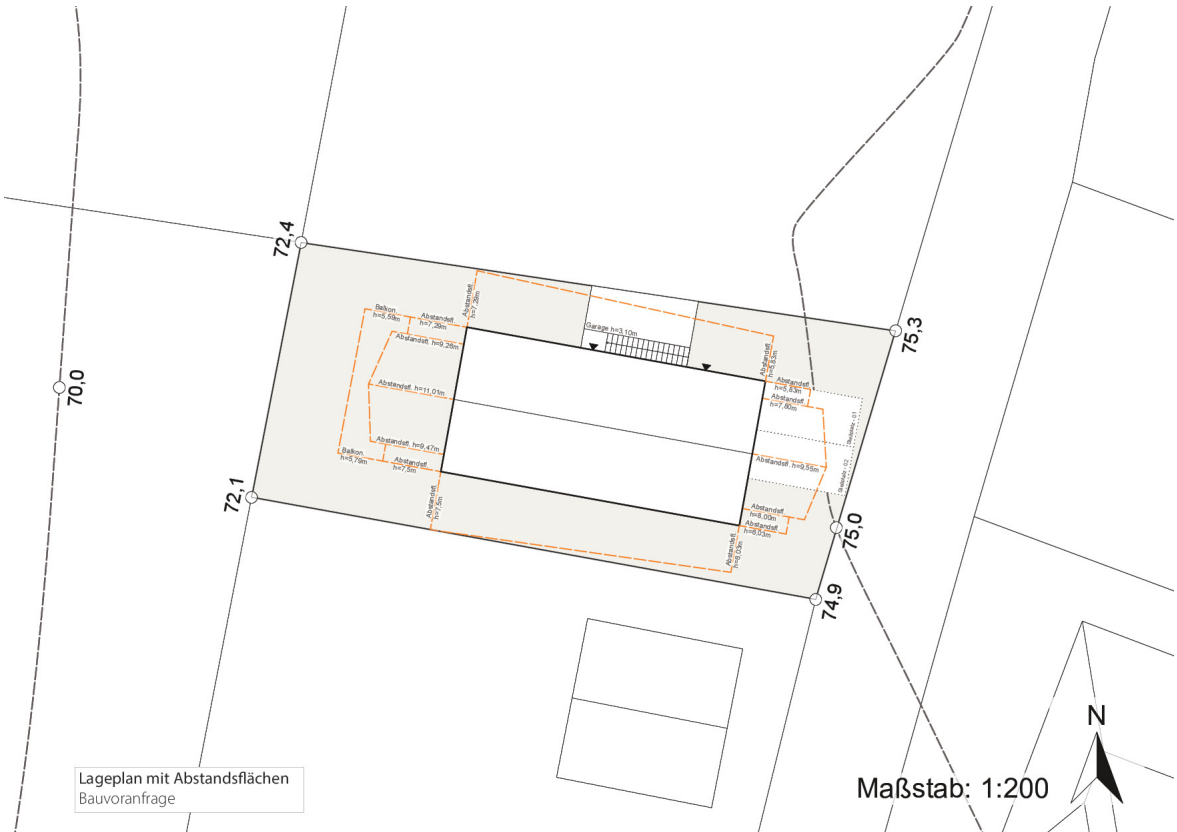
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

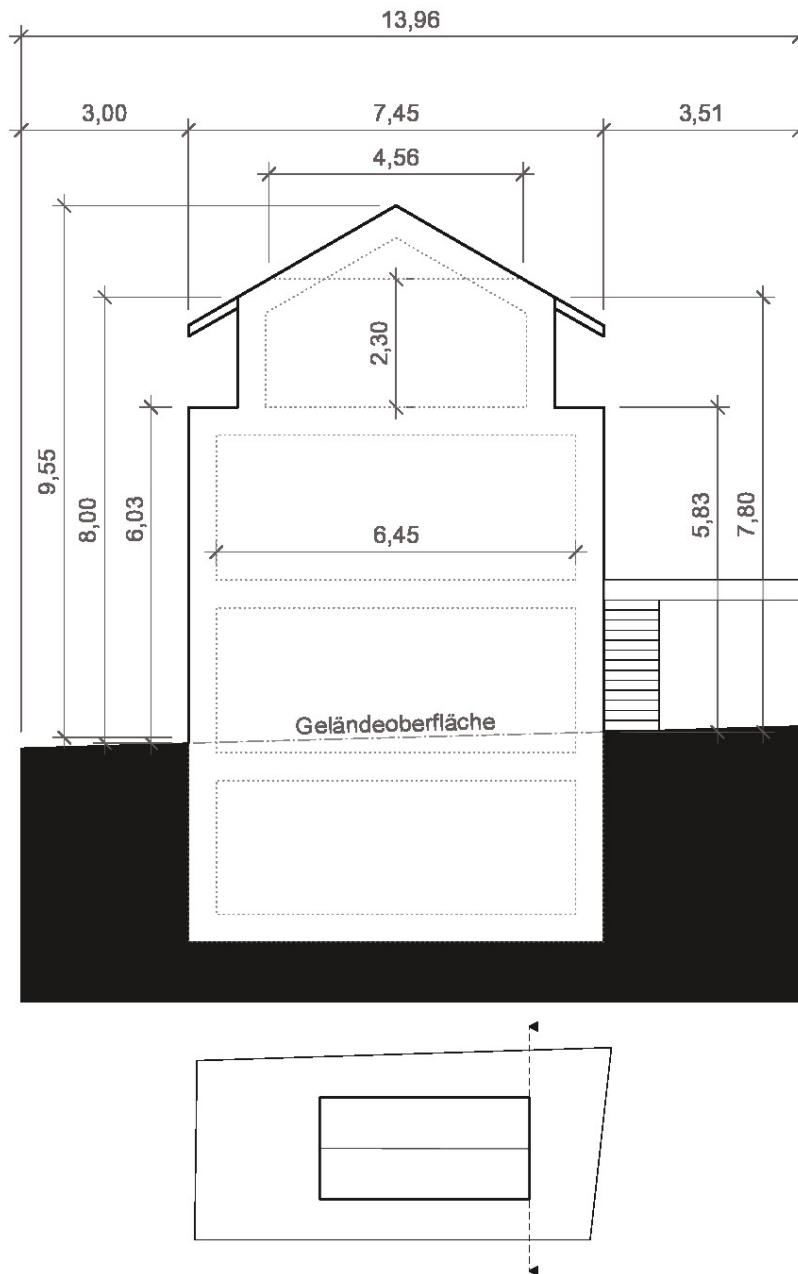


# Exposé - Grundrisse



Lageplan mit Abstandsflächen  
Bauvoranfrage

# Exposé - Grundrisse



Schnitt Maßstab 1:100  
Bauvoranfrage

# Exposé - Grundrisse

