

Elsdorf – Grouven

# Großes Baugrundstück mit Altbestand in Elsdorf-Grouven Bis zu 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich!

????????? ??????????: 24456019g



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 119,45 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ????: 826 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

?? ??? ??????

???????? ??????????	24456019g	????? ???????	298.000 EUR
????????????	ca. 119,45 m <sup>2</sup>	??????	?????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????????	
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	3		
????????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	1967	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????????	ca. 31 m <sup>2</sup> ??????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????

???????? ??????????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	?????

???????? ??????????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

?? ?????????



???????? ??????????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

?? ?????????



???????? ??????????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

?? ?????????



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

??????? ???????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses 826 m<sup>2</sup> große Baugrundstück mit Altbestand in Elsdorf-Grouven. Der Altbestand ist ein ca. 120 m<sup>2</sup> großer, abrissbedürftiger Bungalow aus dem Jahre 1967 mit Teilunterkellerung und Garage. Bebaubar ist das Grundstück nach Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise, mit Einzel- oder Doppelhäusern mit bis zu zwei Wohneinheiten, einer GRZ von 0,4 und einer Firsthöhe von maximal 12 Metern. Dies bedeutet, dass nach dem aktuellen Bebauungsplan ein zweigeschossiges Einfamilienhaus oder Doppelhaus, mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss und einer Wohnfläche von bis zu ca. 500 m<sup>2</sup> gebaut werden darf. Dabei sind maximal zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig und eine maximale Firsthöhe von 12 Metern einzuhalten. Zur Straße hin soll eine Abstandsfläche von ca. 5 Metern zur Erhaltung des Vorgartens eingehalten werden. Mit der Zustimmung der Nachbarn zur Grenzbebauung kann die Wohnfläche sogar auf bis zu 600 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die extrem große nach Möglichkeit zu realisierende Wohnfläche macht das Grundstück sehr attraktiv zur Bebauung mit Doppelhäusern. Die Breite des Grundstücks beträgt ca. 17,5 Meter. Das Grundstück liegt in einem idyllischen allgemeinen Wohngebiet von Elsdorf-Grouven und ist westlich ausgerichtet. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein alter Pool. Für abweichende Bebauungen muss eine Bauvoranfrage gestellt werden. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieses Grundstücks persönlich zu überzeugen. Ein Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.



??????? ???????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

???????????????? ???? ??????????

Alles auf einen Blick:

- Altbestand:
- ca. 120 m<sup>2</sup> großer Bungalow aus 1967 mit Garage und Teilunterkellerung
- Pool
- Neue Bebauung:
- Einzel- oder Doppelhaus
- Bis zu zwei Wohneinheiten je Haus
- Zwei Vollgeschosse (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss)
- Bis zu ca. 660 m<sup>2</sup> Wohnfläche!
- Firsthöhe 12 Meter
- Abstandsfläche im Vorgarten ca. 5 Meter
- Westlich ausgerichtet

??????? ???????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

??? ??? ??? ????????????

Elsdorf-Grouven ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Elsdorf im Rhein-Erft-Kreis, Nordrhein-Westfalen. Die charmante und ruhige Dorflage verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zu städtischer Infrastruktur, was Grouven zu einem attraktiven Wohnort macht. Infrastruktur und Verkehrsanbindung Elsdorf-Grouven bietet eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Über die nahegelegene Autobahn A61 sind die Städte Köln und Aachen in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busverbindungen gewährleistet, die eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden ermöglichen. Einkaufsmöglichkeiten Im Zentrum von Elsdorf und den benachbarten Ortsteilen stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Für größere Shoppingtouren bieten sich die nahegelegenen Städte Bergheim und Bedburg an. Bildung und Betreuung Familienfreundlichkeit wird in Elsdorf-Grouven großgeschrieben. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar. Das breite Bildungsangebot sorgt dafür, dass Kinder und Jugendliche eine solide schulische Grundlage erhalten. Freizeit und Erholung Naturliebhaber und Freizeitsportler kommen in Elsdorf-Grouven voll auf ihre Kosten. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zahlreiche Vereine und Sporteinrichtungen bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Erholungspark, der mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen ein beliebter Treffpunkt für Familien ist. Kultur und Gemeinschaft Die Dorfgemeinschaft in Elsdorf-Grouven ist geprägt von einem aktiven Vereinsleben und regelmäßigen Veranstaltungen, die das Miteinander fördern und das kulturelle Leben bereichern. Traditionelle Feste und Märkte, wie das jährliche Dorffest, sorgen für eine enge Gemeinschaft und bieten Gelegenheit zum Austausch und Kennenlernen. Zusammenfassung Elsdorf-Grouven ist ein lebenswerter Ortsteil, der die Vorteile des ländlichen Wohnens mit einer guten Anbindung an urbane Zentren vereint. Die hervorragende Infrastruktur, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die starke Gemeinschaft machen Elsdorf-Grouven zu einem idealen Wohnort für Familien, Paare und Singles jeden Alters. Machen Sie Elsdorf-Grouven zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie das harmonische Zusammenspiel von Natur, Ruhe und Gemeinschaft!

??????? ???????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

????? ??????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24456019g - 50189 Elsdorf – Grouven

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sylvia Krabbe

---

Bachstraße 43 Hürth  
E-Mail: [huerth@von-poll.com](mailto:huerth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)