

EXPOSÉ

Ein außergewöhnliches Grundstück für Menschen mit Platzbedarf, Ideen und Zukunftsperspektive!



ECKDATEN

Objektart: Wohngrundstück
Adresse: 46535 Dinslaken
Grundstücksfläche (ca.): 5.241 m²
Nebenkosten (ca.): 79,- €
Bebaubar nach: Bebauungsplan
Erschließung: unerschlossen
GFZ: 0,8
GRZ: 0,4

Kaufpreis
€ 390.000,-

> Wohngrundstück

> Dinslaken

> 5.241 m² Grundstück

> Objektnummer: 25001587



Objekteckdaten:

Objektart	Wohngrundstück
Adresse	46535 Dinslaken
Grundstücksfläche (ca.)	5.241 m ²
Kaufpreis	390.000,- €
Nebenkosten (ca.)	79,- €
Bebaubar nach	Bebauungsplan
Erschließung	unerschlossen
GFZ	0,8
GRZ	0,4

Provision für Käufer 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

Objektbeschreibung:

Grundstücke dieser Größe sind in zentraler Lage von Dinslaken heute eine absolute Seltenheit. Mit einer Gesamtfläche von rund 5.241 m² bietet dieses Anwesen die Möglichkeit, den Traum vom großzügigen Wohnen in einer ruhigen und geschützten Lage zu verwirklichen.

Das Grundstück befindet sich in zweiter Reihe und überzeugt durch seine angenehm zurückversetzte Lage. Fernab vom direkten Straßenverkehr genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe - und das bei gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit der Dinslakener Innenstadt sowie sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ob ein exklusives Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten, ein repräsentatives Mehrgenerationenhaus oder ein Wohnkonzept mit viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung - dieses Grundstück eröffnet Möglichkeiten, die heute kaum noch zu finden sind.

Stellen Sie sich vor, Ihre Kinder spielen auf dem eigenen Grundstück Fußball oder bauen Baumhäuser, während Sie einen parkähnlichen Garten mit altem Baumbestand, Obstwiese oder Naturteich gestalten. Auch Hundebesitzer werden die außergewöhnliche Grundstücksgröße zu schätzen wissen - der tägliche Spaziergang beginnt praktisch direkt vor der eigenen Haustür.

Ebenso eignet sich das Grundstück hervorragend für Menschen, deren Hobbys viel Platz benötigen - beispielsweise Gartenliebhaber, Oldtimer- oder Wohnmobilbesitzer, Tierhalter oder alle, die einfach großzügig wohnen und leben möchten.

Ein weiterer besonderer Vorteil liegt in der langfristigen Perspektive des Grundstücks. Neben der unmittelbaren Nutzung als großzügiges Wohngrundstück eröffnet die vorhandene Grundstücksgröße interessante Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft. Denkbar wäre beispielsweise

eine spätere Teilung des Grundstücks, wodurch sich zusätzliche wirtschaftliche Optionen ergeben könnten. Der hintere Grundstücksbereich verfügt über planungsrechtliche Voraussetzungen, die perspektivisch für gesundheitsnahe oder klinikaffine Nutzungen interessant sein können. Die Prüfung und Umsetzung entsprechender Vorhaben obliegt selbstverständlich den zuständigen Behörden.

Wer heute ein außergewöhnlich großes Grundstück in ruhiger, dennoch zentraler Lage sucht und dabei Wert auf Freiraum, Lebensqualität und langfristige Perspektiven legt, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Ausstattung:

Die Gesamtfläche setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen, die planungsrechtlich unterschiedlich nutzbar sind.

Der vordere Grundstücksbereich verfügt über eine Wohnbauausweisung und bietet grundsätzlich die Möglichkeit einer wohnwirtschaftlichen Bebauung. Nach aktuellem Bebauungsplan ist hier eine offene Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen. Zulässig ist eine Bebauung im Stil eines Einzelhauses mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8. Damit erscheint - vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen - beispielsweise die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses, Doppelhauses oder eines kleineren Wohnprojektes denkbar.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist planungsrechtlich als Sondergebiet für medizinische bzw. gesundheitliche Nutzungen ausgewiesen. Dieser Bereich ist nicht für klassische Wohnbebauung vorgesehen. Zulässig sind hier nach aktuellem Planungsrecht insbesondere Nutzungen, die dem Gesundheitswesen oder medizinischen Einrichtungen dienen. Denkbar wären - vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen - beispielsweise:

- omedizinische Versorgungs- oder Therapieeinrichtungen
- oPraxis- oder Klinikflächen
- oPflege- oder Betreuungseinrichtungen
- oseniorenorientierte Nutzungen
- ogesundheitlich geprägte Dienstleistungsangebote

Für diesen Bereich sieht der Bebauungsplan grundsätzlich eine größere bauliche Entwicklung vor. Festgesetzt sind unter anderem eine GRZ von 0,2, eine GFZ von 1,0 sowie theoretisch bis zu 12 Vollgeschosse. Die tatsächliche Umsetzbarkeit eines konkreten Bauvorhabens hängt jedoch wesentlich von der individuellen Planung, der Erschließungssituation sowie einer Abstimmung mit der Stadt Dinslaken ab.

Besonders hervorzuheben ist, dass die rückwärtige Fläche bereits heute von medizinischen Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen und Krankenhausnutzungen umgeben ist und sich daher insbesondere für gesundheitsbezogene Konzepte anbietet.

> Wohngrundstück

> 5.241 m² Grundstück

> Dinslaken

> Objektnummer: 25001587



Auf dem Grundstück befinden sich derzeit ältere Bestandsgebäude, darunter ein ehemaliges Gartenhaus mit Nebenanlagen, eine Garage sowie weitere kleinere Bebauungen. Der vorhandene Gebäudebestand befindet sich in einem wirtschaftlich überholten Zustand, sodass im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung voraussichtlich ein Rückbau des Altbestandes berücksichtigt werden sollte.

Lagebeschreibung:

Die Lage innerhalb des Dinslakener Stadtgebietes überzeugt durch die Nähe zur Innenstadt, eine gute Verkehrsanbindung sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, öffentlichen Verkehrsmitteln und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Stadt Dinslaken liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit ihrer attraktiven Mischung aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Umfeld und hervorragender Verkehrsanbindung zählt Dinslaken zu den gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandorten der Region.

Die Stadt grenzt unter anderem an die Städte Duisburg, Oberhausen und Bottrop sowie an die niederrheinischen Kommunen Voerde, Rheinberg und Hünxe. Östlich des Stadtgebiets erstreckt sich der Naturpark Hohe Mark, der einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Die Kreisstadt Wesel ist ca. 13 km entfernt, die Landeshauptstadt Düsseldorf erreicht man in etwa 45 km.

Dinslaken verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die Bundesautobahn A 3 mit den Anschlussstellen Dinslaken-Nord und Dinslaken-Süd besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Ruhrgebiet, Rheinland und Niederlande. Zusätzlich gewährleistet die nahegelegene A 59 mit Anschluss an die Autobahnkreuze Duisburg-Nord (A 42) und Duisburg (A 40) eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Ergänzt wird die Infrastruktur durch die Bundesstraße B 8, die das Stadtgebiet durchquert und direkte Verbindungen in Richtung Wesel und Duisburg bietet.

Sonstiges:

Ein seltenes Grundstücksangebot mit vielseitigen Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten in zentraler Lage.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 %, inklusive 19 % MwSt. vom Kaufpreis durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektenfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an.

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Daher

übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:



IMG_8308



IMG_8282

Eckdaten

> Wohngrundstück

> Dinslaken

> 5.241 m² Grundstück

> Objektnummer: 25001587



IMG_8283



IMG_8286



IMG_8284



IMG_8287



IMG_8285



IMG_8288

Eckdaten

> Wohngrundstück

> Dinslaken

> 5.241 m² Grundstück

> Objektnummer: 25001587



IMG_8289



IMG_8292



IMG_8290



IMG_8293



IMG_8291



IMG_8295

Eckdaten

> Wohngrundstück

> Dinslaken

> 5.241 m² Grundstück

> Objektnummer: 25001587



IMG_8300



IMG_8303



IMG_8301



IMG_8304



IMG_8302



IMG_8305

Eckdaten

> Wohngrundstück

> Dinslaken

> 5.241 m² Grundstück

> Objektnummer: 25001587



IMG_8306



Garage_Bild_1



IMG_8307



Bestand_Bild_5

