

## Wohnen in Inden

**Baugrundstück (voll erschlossen) in  
ruhiger Lage in einem Vorort nahe  
Düren**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



**Objekt-Nr. VK000020**

**Wohnen**

Verkauf: **108.495 €**

Ansprechpartner:  
Volker Kaltenberg  
Telefon: 02251 7758404  
Mobil: 0163 4943630

52459 Inden  
Nordrhein-Westfalen

Grundstücksfläche

418,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Baugrundstück war mit einer an das Nachbargebäude angebaute Garage bebaut. Diese Garage wurde bereits bis auf einen Restmauerteil, der noch an das Nachbargebäude angrenzt, vom bisherigen Eigentümer sachgemäß abgerissen und entsorgt. Auch ein alter Baumbestand auf dem Grund wurde bereits gefällt und ebenfalls entsorgt, so das für den Bau der sich an das Nachbargebäude anlehnenen Doppelhaushälfte, nach erfolgter Plaung und Baugenehmigung, ohne größere Vorarbeiten mit den Ausschachtungen begonnen werden könnte. Es kann dort, passend zum Nachbargebäude, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung (aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wäre ein Teilausbau des UG zu Wohnzwecken denkbar) im dirketen seitlichen Anbau an dieses Nachbargebäude geplant werden. Auf der anderen Seite wäre als Grenzbebauung eine Garage, evtl. mit einem Garagentor auch nach hinten zur Befahrung des Gartens dankbar. Der hintere Teil des Grundstücks läuft in einem 120 Grad Winkel nach links abzweigend hinter den Nachbargrundstücken entlang und ist allseitig durch Mauern, Zäune und nachbarschaftliche Begrünung abgegrenzt und erzeugt so ein kleines verstecktes Idyll, in denen man z. B. Kinder oder Haustiere ein abgeschiedenes Spielparadies bieten könnte oder auch ein Gartenoase mit Sitzgruppe z. B. unter einer Gartenpergola oder auch einen Gartenpool errichten könnte.

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt

Volker Kaltenberg

Telefon: +49 (0)2251 - 77 58 404

Mobil: +49 (0)163 - 49 43 630

E-MAIL: [www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

E-MAIL: [www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Inhalt des Exposés:

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben im Exposé beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien ist es ratsam, vor Vertragsabschluss einen Fachmann / Sachverständigen hinzuzuziehen, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oft nicht bekannt sind, nach dem Kauf zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen führen können.

Wir empfehlen Ihnen als Käufer daher, vor dem Kauf einer älteren Immobilie einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen!

Ermitteln Sie kostenlos den Verkehrswert Ihrer Immobilie unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest darüber nachdenkt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Das Grundstück liegt in einer ruhigen kleinen Straße in einem beschaulichen Vorort von Inden. Alle Nachbargrundstücke sind bereits bebaut, so dass man sich recht sicher sein kann, dass es nach Fertigstellung der eigenen Immobilie zeitnah zu keinen großen Veränderungen kommen sollte. Die Autobahnanbindung über die nahegelegene Bundesstraße 56 zur A4 bei Düren und zur A44 bei Jülich ist hervorragend. Auch Düren als nächste große Stadt und speziell das große Dürener Gewerbe- und Industriegebiet sind nur wenige Autominuten entfernt. Auch nach Jülich, nach Inden selber und nach Niederzier ist es jeweils nicht weit zu fahren. Somit verbindet dieser Bauplatz alle Vorzüge einer ländlichen Umgebung und ist doch nur wenige Autominuten von einer der größeren Städte in dieser Region entfernt.

## **Courtage**

4,76% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.