BURSCHEID – HILGEN
MÜLLERSBAUM

Baugrundstück inkl. Baugenehmigung

EXPOSÉ MÜLLERSBAUM



- **4.702 m² Gesamtgrundstück**
- **2043 m² Gesamtwohnfläche**
- **Degressive Afa möglich**
- **Förderung über KFW möglich**
- **Alle Wohnungen barrierefrei und eigene Gärten im Erdgeschoss**
- **Gebäude für zwei Wohngruppen mit 927 m² Wohnfläche (Umplanung in Mehrfamilienhaus möglich)**
- **Zwei Mehrfamilienhäuser mit insg. 1.116 m² Wohnfläche**

VARIA

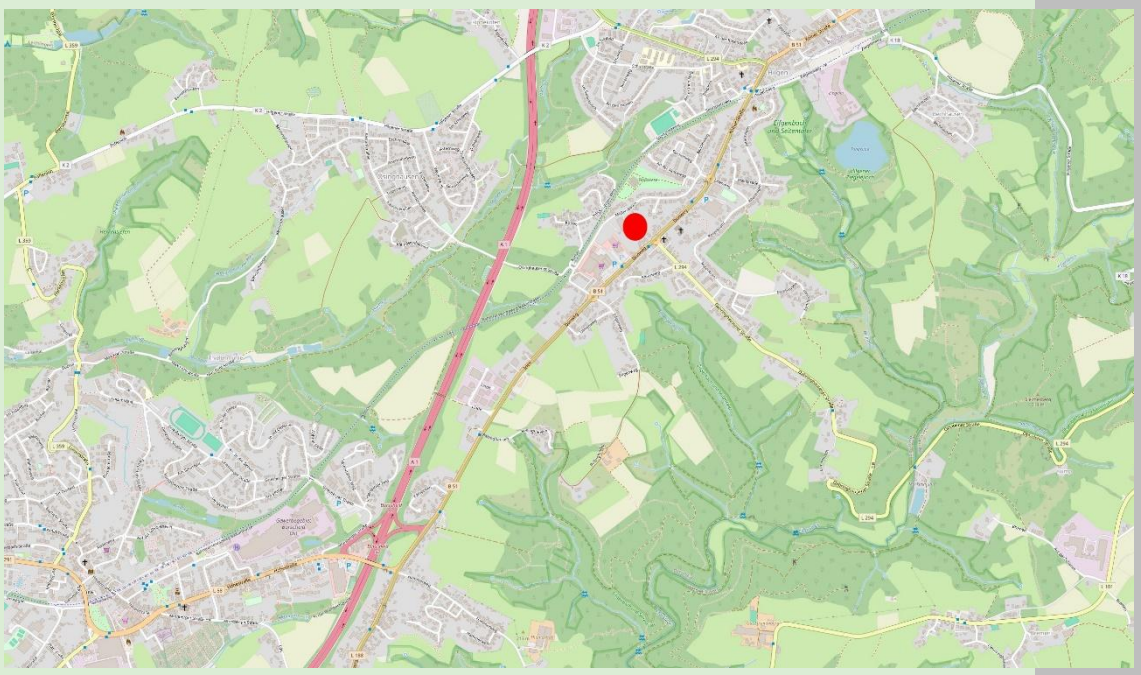
BAUPLANUNG, HAUSBAU UND IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

Burscheider Str. 384c
D-51381 Leverkusen
Telefon: 02171 / 3 30 01
Telefax: 02171 / 3 33 12
www.varia-kg.de

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

LAGE

Hilgen ist ein beliebter, naturnaher und doch sehr verkehrsgünstig gelegener Ortsteil der Stadt Burscheid. Ein gewachsenes Dorf, am Rande des Bergischen Landes, überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern, sehr schön erhaltenen Fachwerkhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Durch das wunderschöne Umfeld beginnt die Naherholung direkt vor der Haustür. Sehr schnell gelangt man in das traumhafte Eifgental. Von hier erschließen sich tolle Spazier- und Wanderwege. Nur wenige Meter vom Haus entfernt führt der beliebte Fahrrad- und Wanderweg „Balkantrasse“ von Opladen bis Lennep oder Marienheide. Hinter der Balkantrasse verläuft das schöne Murbachtal bis nach Leichlingen.

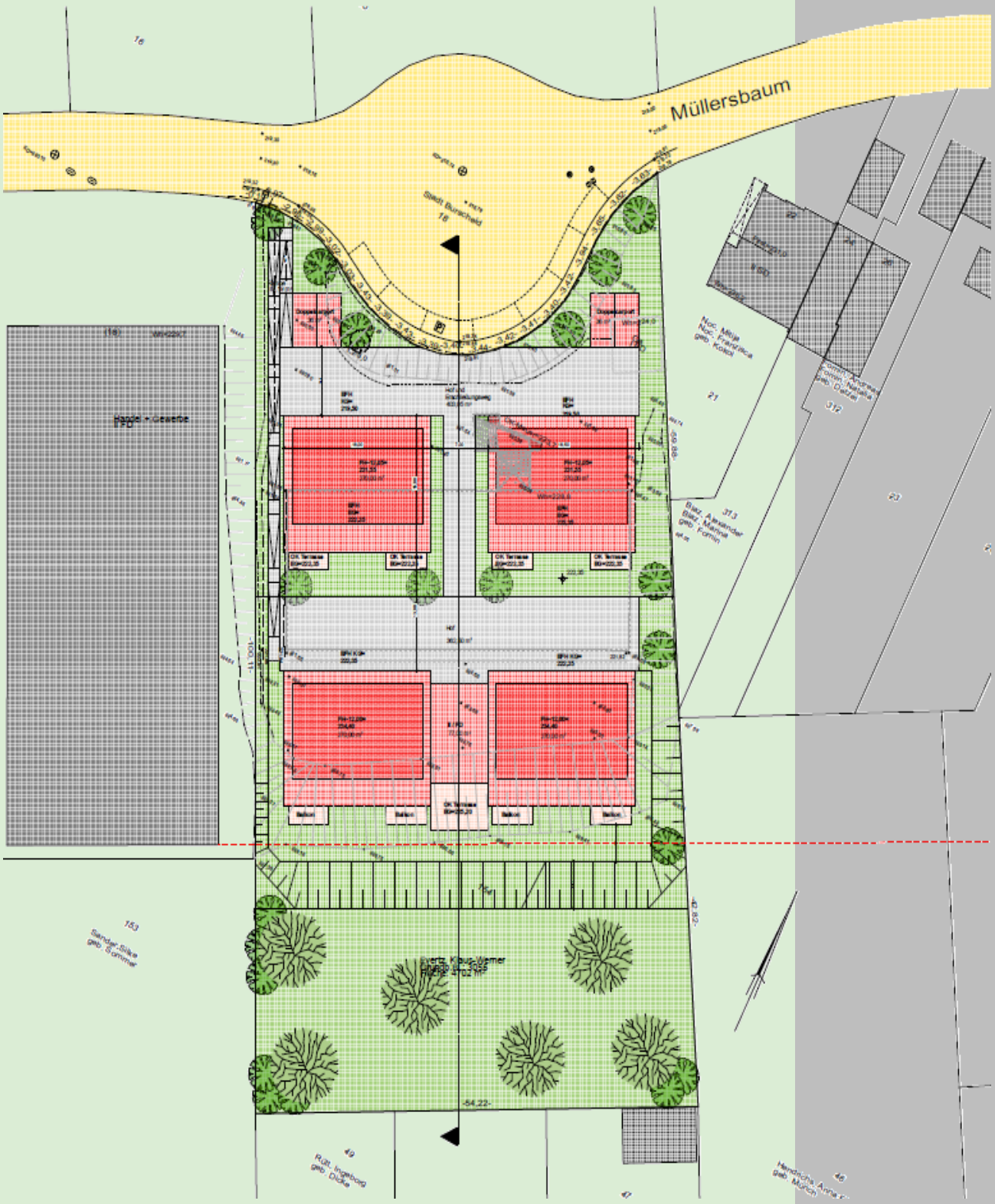


VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND
IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

PROJEKT LAGEPLAN



VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND
IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

PROJEKT 5- bzw. 8-FAMILIENHAUS

ZWEI 5- BZW. 8-FAMILIENHÄUSER

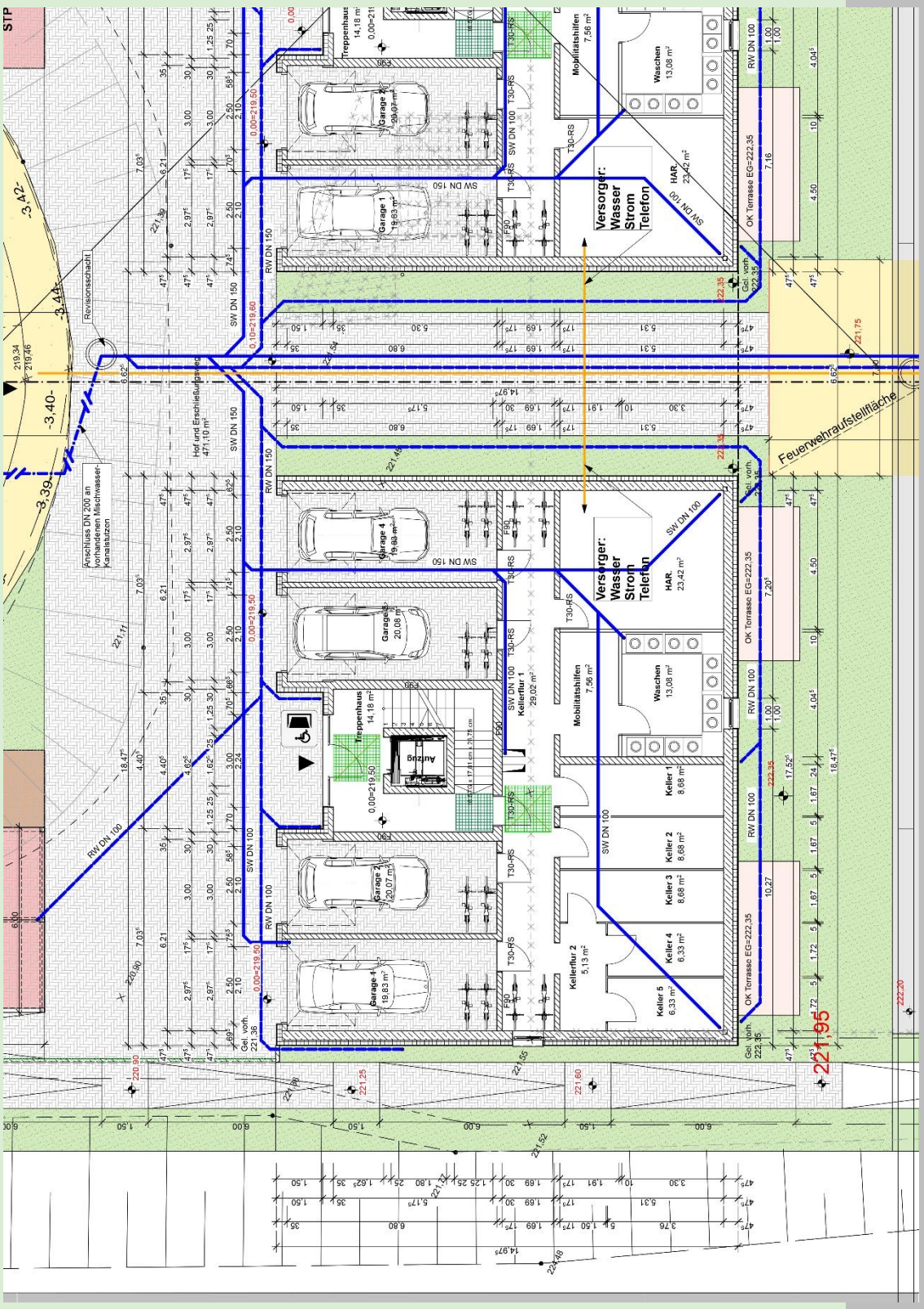
Im vorderen Grundstücksbereich können zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss errichtet werden.
Jedes Haus hat eine Wohnfläche von ca. 558 m² zzgl. Nutzfläche, 4 Garagen im Kellergeschoss und Doppelcarport. Im Erd- und Obergeschosse können jeweils bis zu drei 2-Zimmer-Wohnungen, im Staffelgeschoss kann eine Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse und 134 m² Wohnfläche oder zwei 2-Zimmer Wohnungen entstehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Die Wohnungen im Erdgeschoss bekommen kleine Gartengrundstücke zur alleinigen Nutzung.



VARIA

Bauplanung, Hausbau und
Immobilienvermittlung GmbH & Co. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM



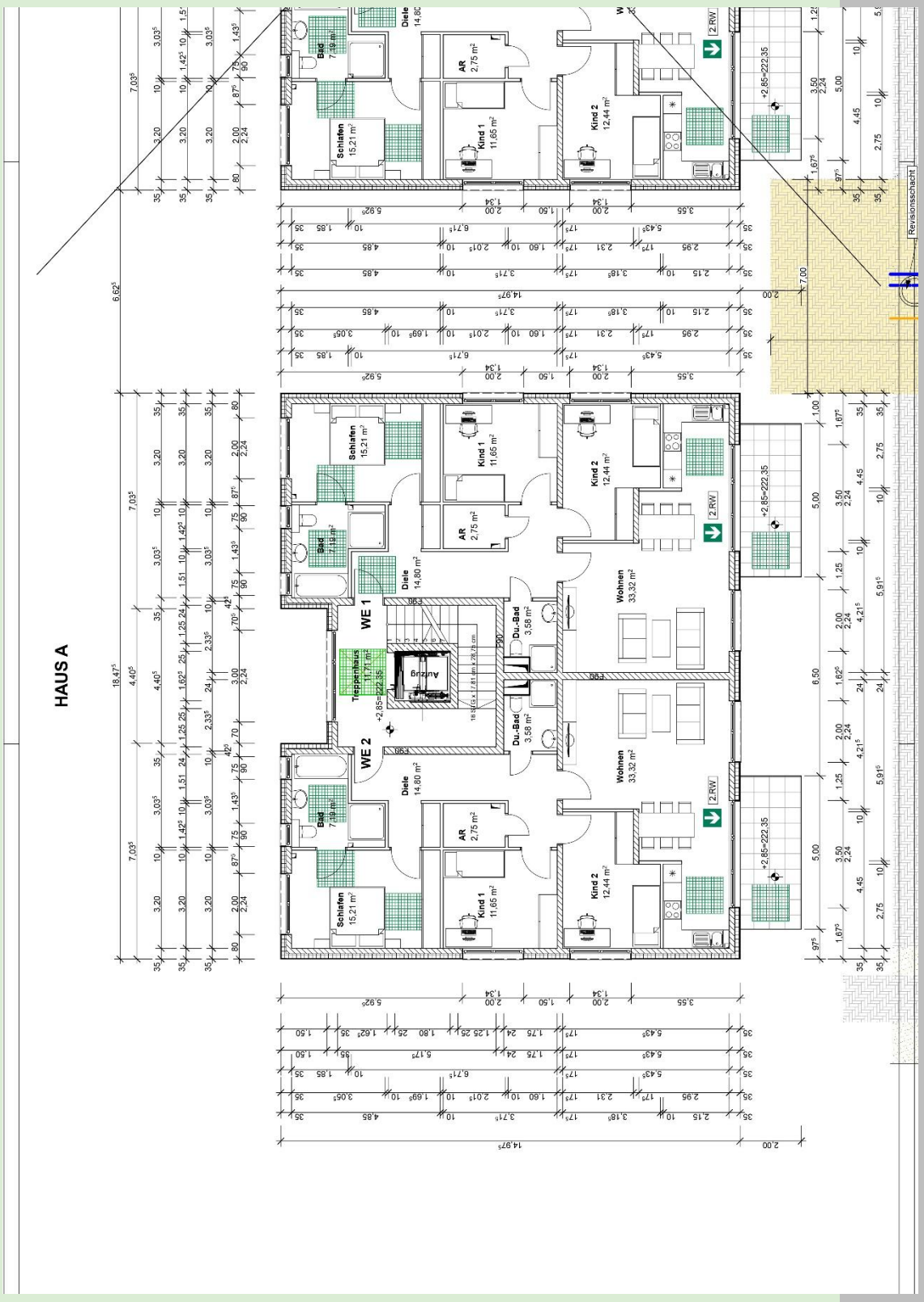
GRUNDRISS KG PROJEKT 5-FAMILIENHAUS

VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND
IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

GRUNDRISS EG PROJEKT 5-FAMILIENHAUS

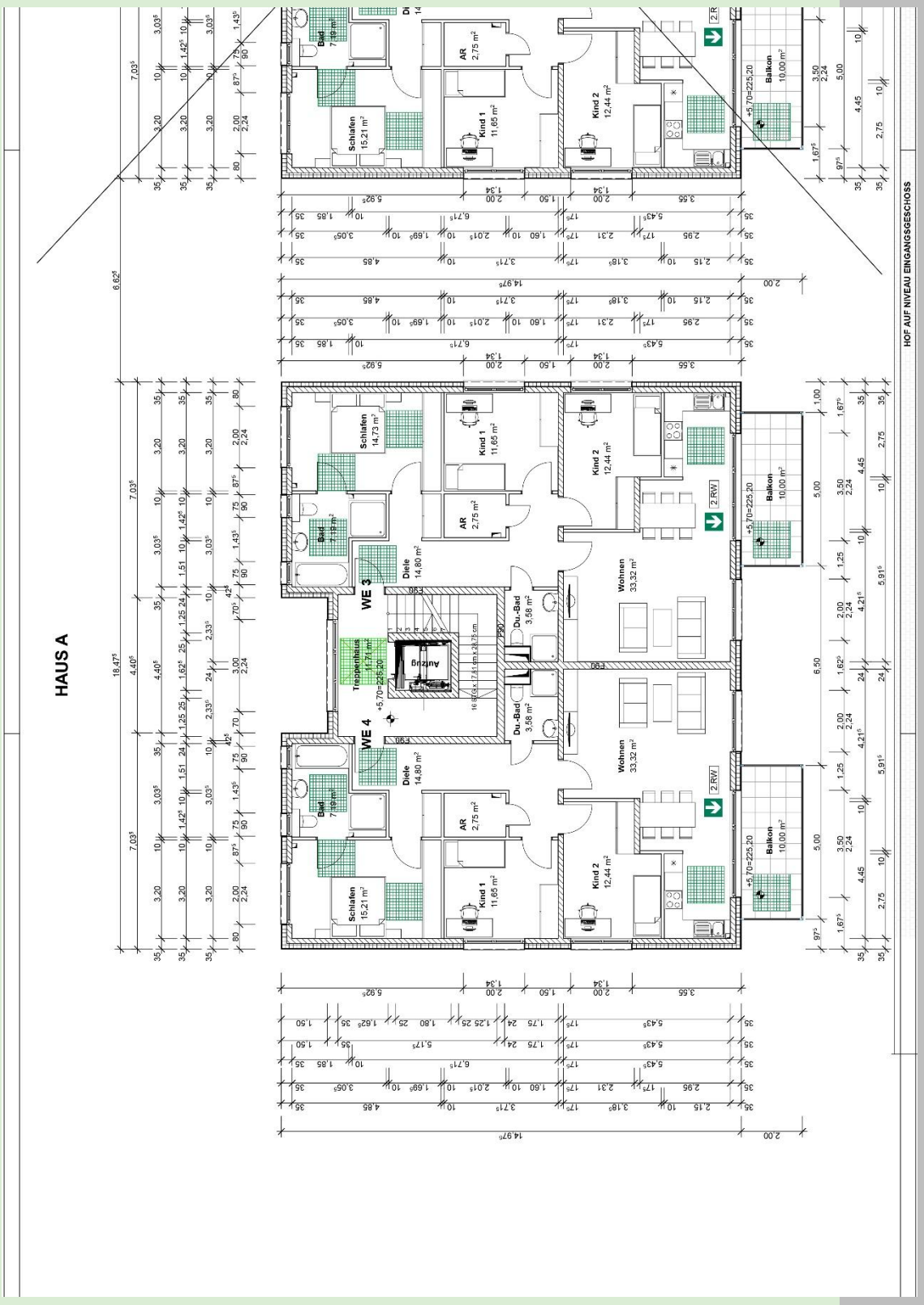


VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND
IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

GRUNDRISS OG PROJEKT 5-FAMILIENHAUS

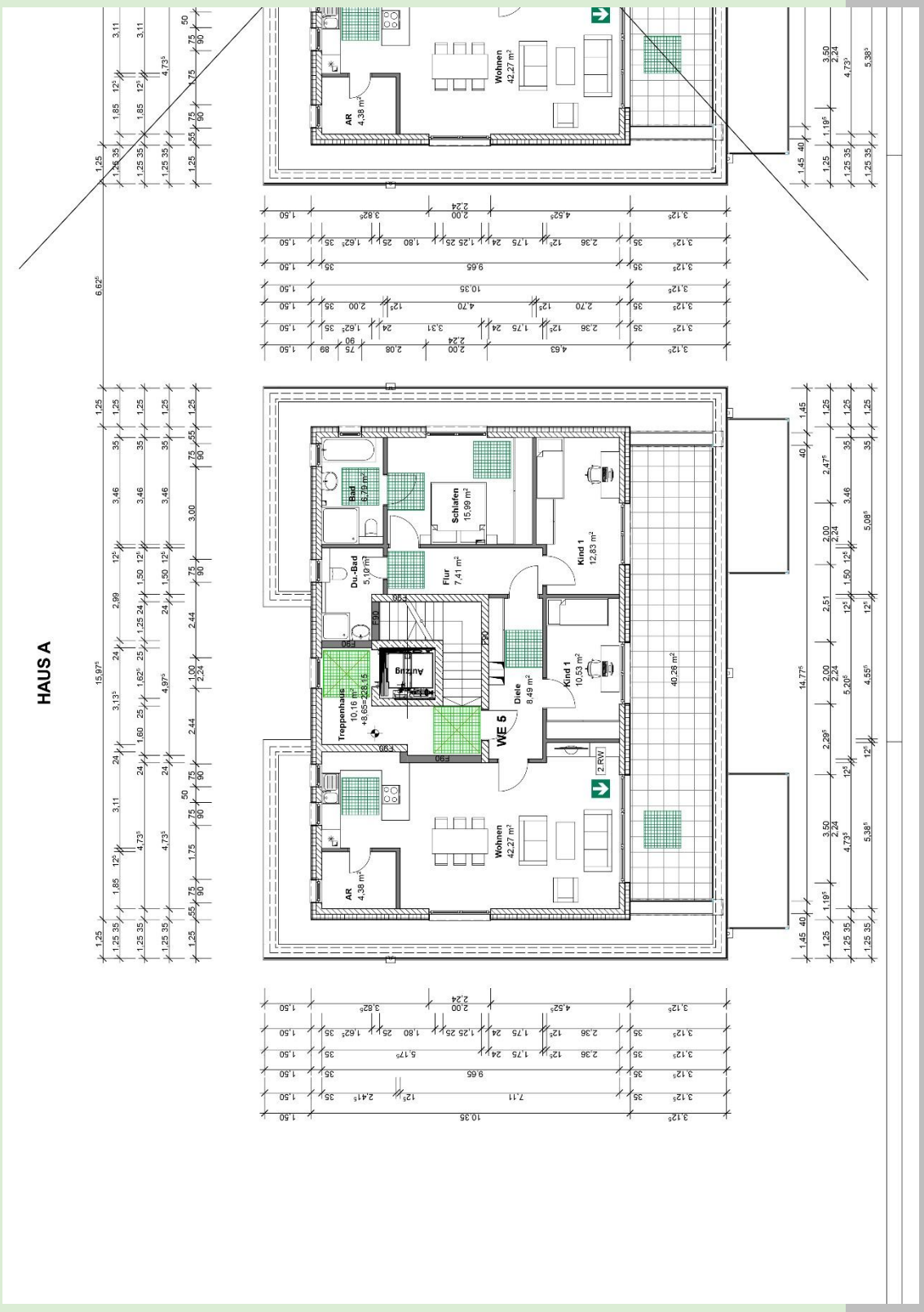


VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND
IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

GRUNDRISS DG PROJEKT 5-FAMILIENHAUS



VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND
IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

PROJEKT WOHNGRUPPEN

GEBÄUDE WOHNGRUPPEN

Im hinteren Grundstücksbereich kann ein 2-geschossiges Gebäude für zwei Demenz- oder Alten-Wohngruppen errichtet werden. Insgesamt umfasst das Gebäude ca.927 m² Wohnfläche, zzgl. Nebenräumen und 10 Garagen im Kellergeschoss. Für die Betreuung gibt es Gespräche mit einem caritativen Anbieter. Die Baugenehmigung für das Gebäude liegt vor und ist im Grundstückskaufpreis enthalten.

Auf Wunsch ist die Umplanung in barrierefreie Wohnungen möglich!

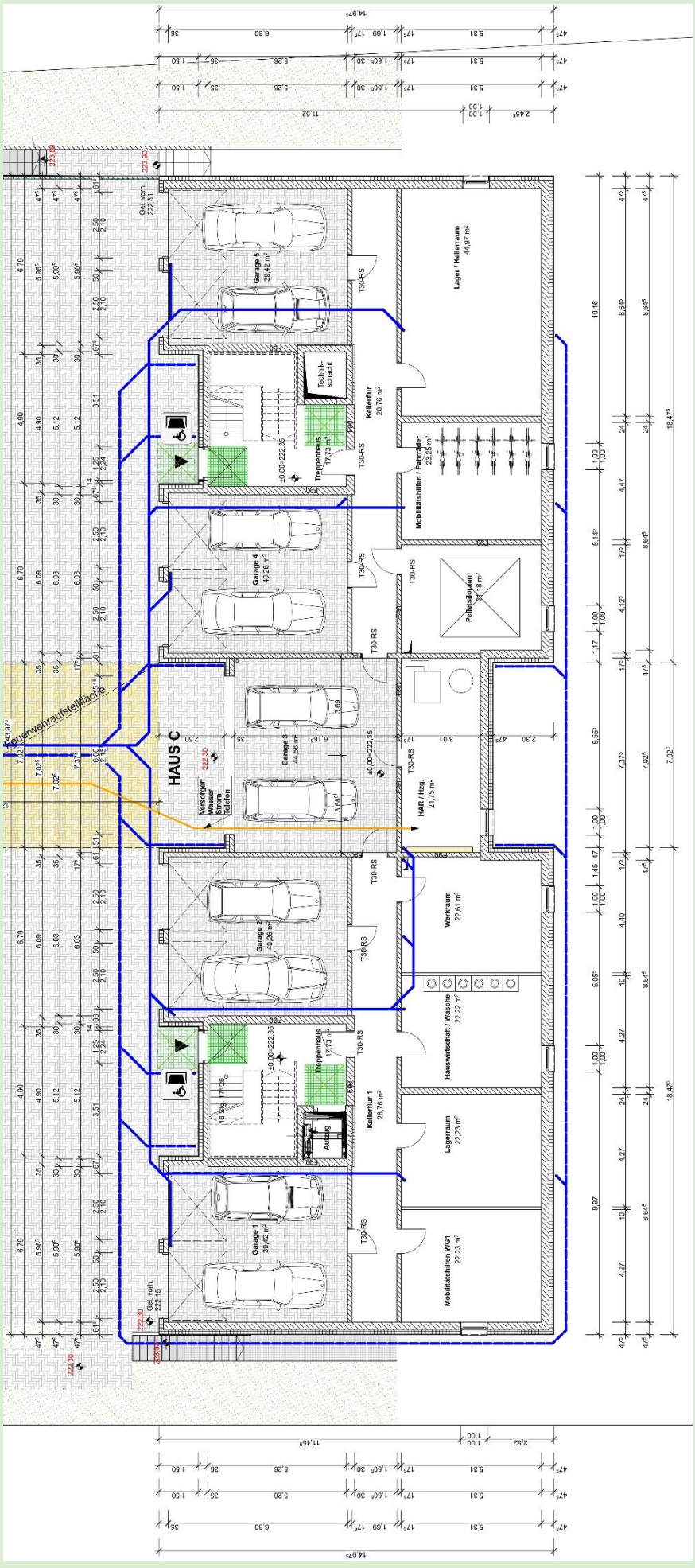


Nordost-Ansicht

VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

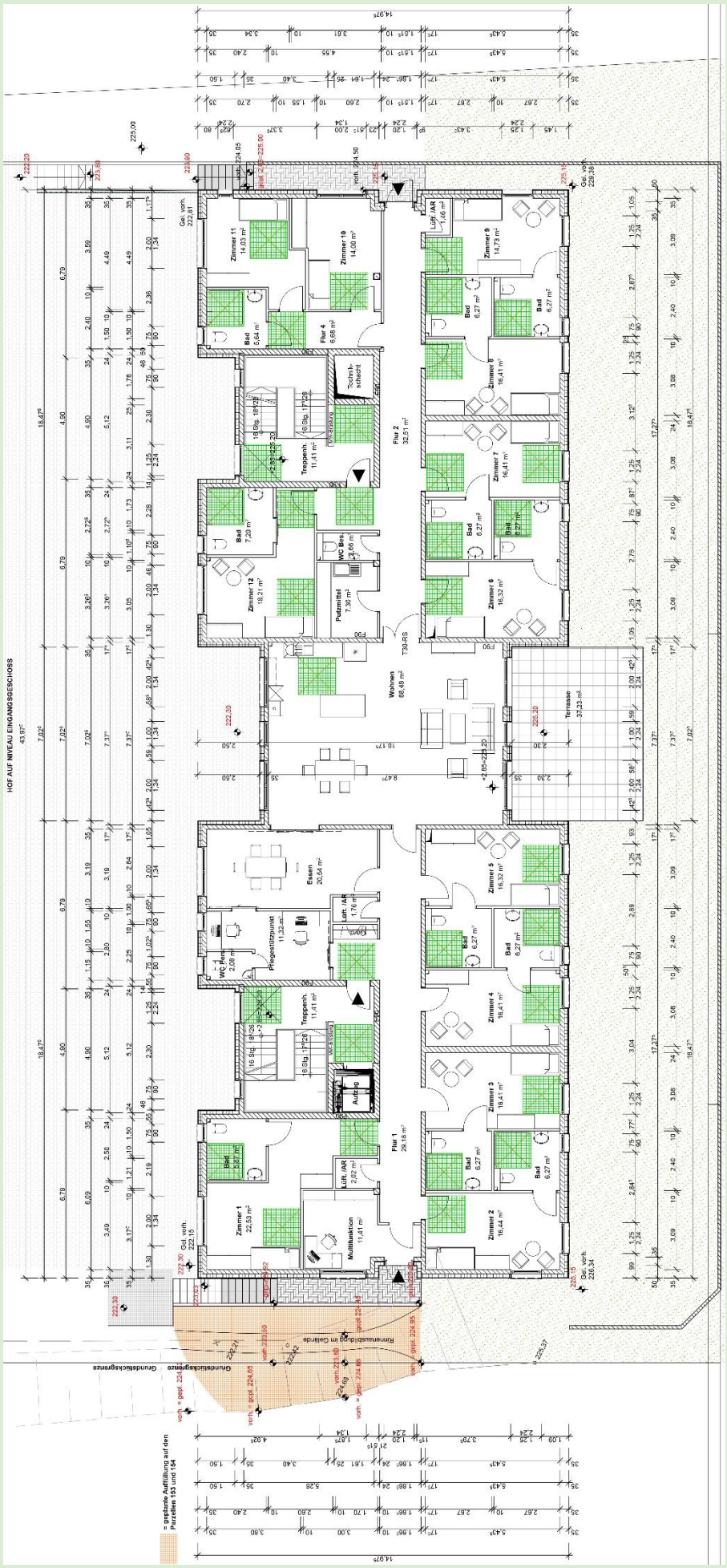


GRUNDRISS KG PROJEKT WOHNGRUPPEN

VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND
IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM



GRUNDRISS EG PROJEKT WOHNGRUPPEN

VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND
IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM



GRUNDRISS OG PROJEKT WOHNGRUPPEN

VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND
IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

ZUM GESAMTPROJEKT

Zum Gesamtprojekt

- Für die Gebäude können Fördermittel aus dem Programm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ in Anspruch genommen werden.

- Steuervorteil
  Für das gesamte Projekt kann die degressive Afa nach § 7 Abs. 5a EStG angewendet werden,
  (Die Varia KG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit. Es wird deshalb dringend empfohlen, alle mit dem Erwerb bzw. der Errichtung der Immobilie verbundenen Kosten und steuerlichen Möglichkeiten mit dem eigenen Steuerberater abzustimmen)

VARIA

Bauplanung, Hausbau und Immobilienvermittlung GmbH & Co. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

ZUM GESAMTPROJEKT

Grundstücksoption

Für den hinteren Grundstücksbereich von ca. 1.460 m² Grundstücksfläche möchte die Stadt Burscheid gemeinsam mit dem Grundstücksnachbarn einen Bebauungsplan aufstellen, hier ergäbe sich eine weitere Reserve von für den Bau von zwei Einfamilienhäusern.



VARIA

BAUPLANUNG, HAUSBAU UND IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH & CO. KG

BURSCHEID-HILGEN
MÜLLERSBAUM

ZUSAMMENFASSUNG GEAMTPROJEKT

Zusammenfassung:

- Grundstücksfläche: ca. 4.702 m²
- Wohnfläche gesamt: ca. 2.043 m²
- Optionsfläche für Einfamilienhäuser: ca. 1.460 m² (in Gesamtfläche enthalten)
- Kaufpreis inkl. Baugenehmigung für die derzeitige Planung

1.295.000,- €

- Es fällt keine Vermittlungsgebühr für den Erwerber an

- Planung
  Die Baugenehmigung für alle drei Gebäude liegt vor und ist im Kaufpreis enthalten.

- **Ihr Ansprechpartner:**

Michael Kürten
Tel. 02171-33001
E-Mail: michael.kuerten@varia-kg.de

VARIA

Bauplanung, Hausbau und Immobilienvermittlung GmbH & Co. KG