

Potsdamer Straße

GRUNDSTÜCKE in Neuss-Holzheim



Telefon: 02181 . 47 47
www.pick-projekt.de

PICK
PROJEKT

Potsdamer Straße

GRUNDSTÜCKE in Neuss-Holzheim



Wichtiges auf einen Blick!

1 Lage und Grundstücke

- Ruhige und gleichzeitig zentrale Wohnlage im beliebten Neusser Stadtteil Holzheim
- Zwei nahezu rechteckige, voll erschlossene Grundstücke mit ca. 10 m Breite und ca. 36 m Tiefe
- Erwerb einzeln (für eine Doppelhaushälfte) oder gemeinsam (für komplette Doppelhausbebauung oder Einfamilienhaus) möglich

2 Anbindung und Versorgung

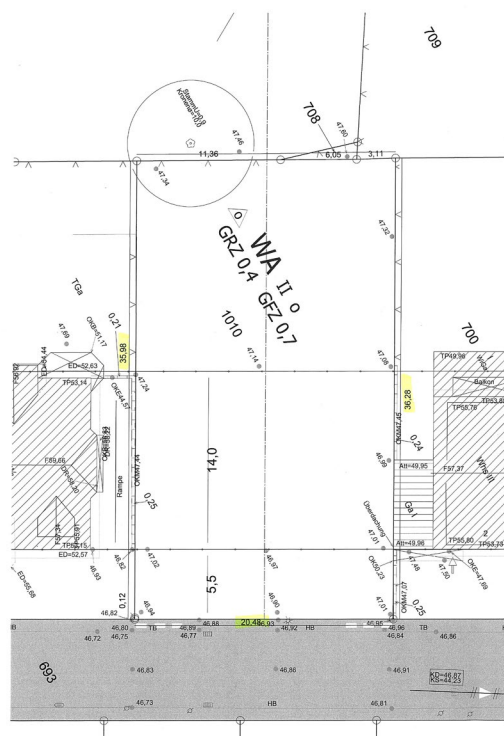
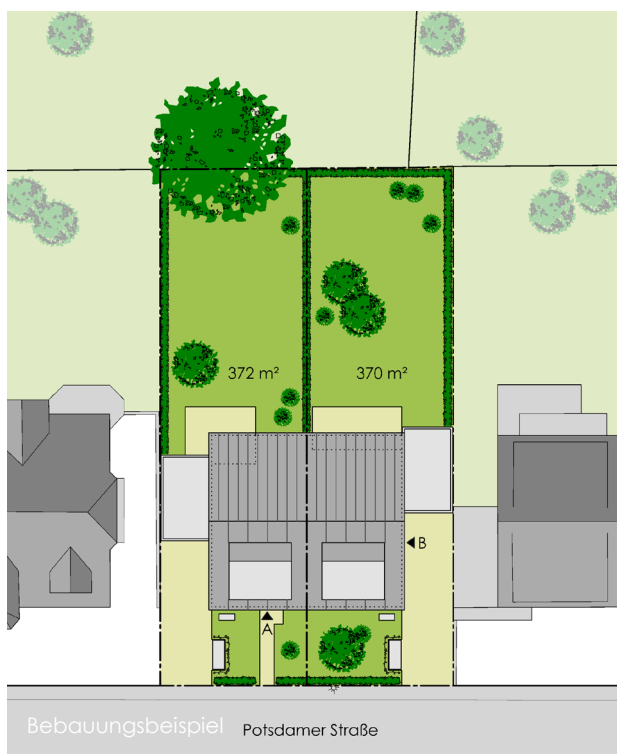
- Bahnhof Neuss-Holzheim ca. 7 Gehminuten entfernt, direkte Anbindung nach Düsseldorf
- Nahversorger wie ALDI, REWE, Rossmann, Bäcker, Eiscafé, Ärzte und Apotheken fußläufig erreichbar
- Sehr gute Erreichbarkeit der A46 (ca. 2 km)

3 Familienfreundliches Wohnumfeld

- Attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität
- Felder und Wiesen in unmittelbarer Nähe, ideal für Spaziergänge & Fahrradtouren
- Vielfältige Betreuungs- und Schulangebote sowie aktives Vereinsleben im Ort

4 Planung und Bebauung

- Planung gemäß § 63 BauO NRW im Freistellungsverfahren genehmigt
- Genehmigungsfreistellung gültig bis 24.06.2028
- Nutzerbezogen entwickelte Planung für zwei moderne Doppelhaushälften
- Individuelle Anpassungen oder Erweiterungen möglich
- Bebauungsplan erlaubt bei Zusammenlegung beider Parzellen auch ein großzügiges Einfamilienhaus



Lage & Wohnumfeld

1 MIKROLAGE

Ortsteil Neuss-Holzheim

Wohnumfeld & Atmosphäre

- Beliebter Stadtteil mit ruhiger, gepflegter Wohnlage
- Gewachsenes Umfeld
- Familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität
- Naturverbundene Lage: Felder und Wiesen direkt angrenzend, ideal für Spaziergänge & Radtouren

Alltagsnahe Versorgung

- Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar: ALDI, REWE, Rossmann, Bäcker, Eiscafé, Restaurants, Ärzte & Apotheken
- Angebot an Betreuungs- & Schulumöglichkeiten im direkten Umfeld

Mobilität

- Bahnhof Neuss-Holzheim in ca. 7 Gehminuten erreichbar
- Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A46 (ca. 2 km)
- Sehr gute Busanbindungen

2 MAKROLAGE

Neuss am Rhein

Attraktive Lage im Ballungsraum

- Ideale Position zwischen Düsseldorf, Köln & Mönchengladbach
- Ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld
- Hoher Freizeitwert dank Rhein, Grünflächen, Sportangeboten & kultureller Einrichtungen

Erreichbarkeit

- Hervorragende Anbindung über A46, A57 und A52
- Leistungsfähiger S-Bahn- und Regionalverkehr
- Flughafen Düsseldorf schnell erreichbar
- Kurze Wege in die Neusser (ca. 5 km) und Düsseldorfer Innenstadt (ca. 13 km)

Lebens- & Pendlerqualität

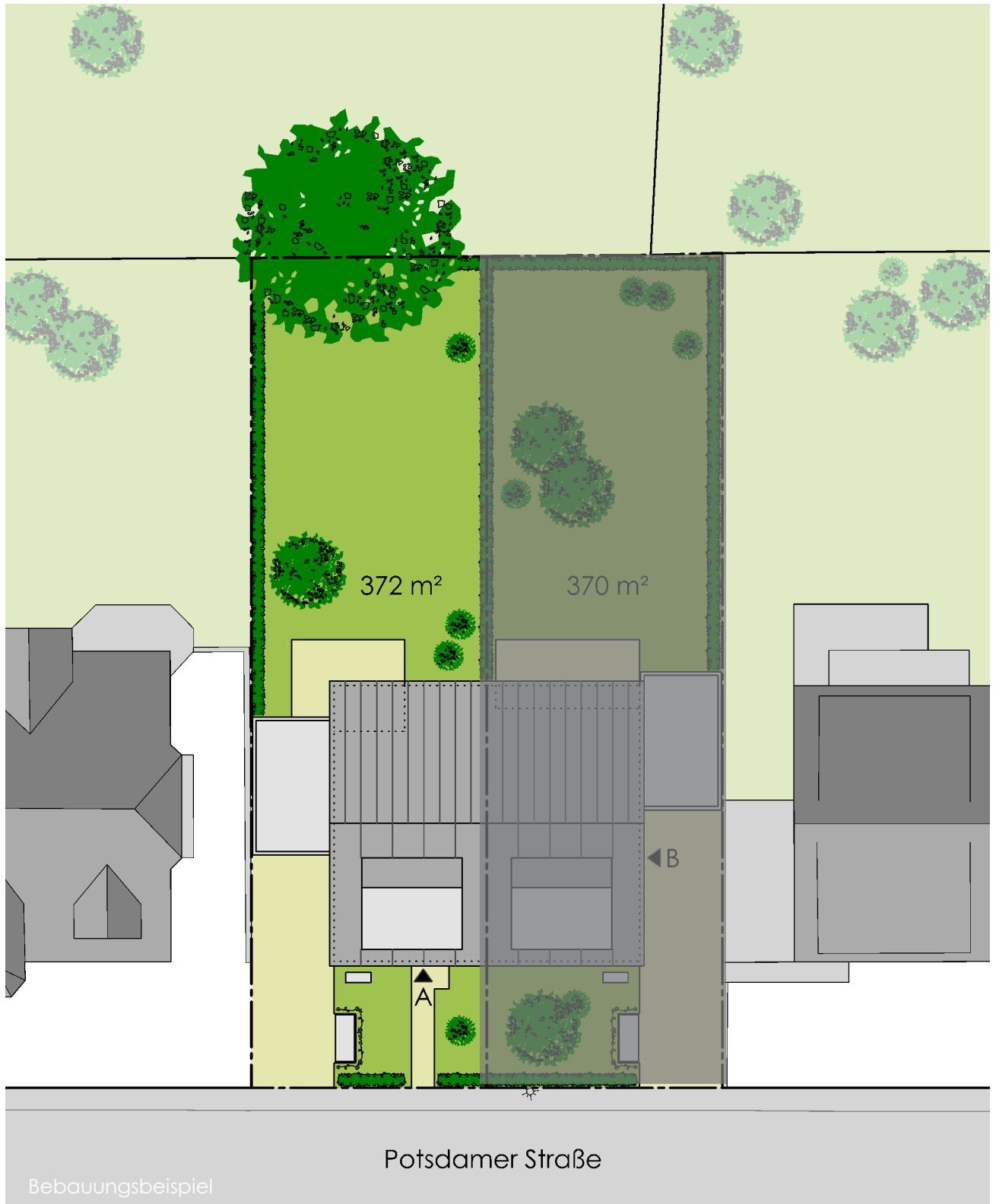
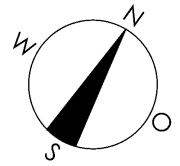
- Besonders attraktiv für Familien & Berufspendler
- Entspannter Wohncharakter bei gleichzeitig top Infrastruktur
- Balance aus Natur, Nahversorgung und Verkehrsanbindung



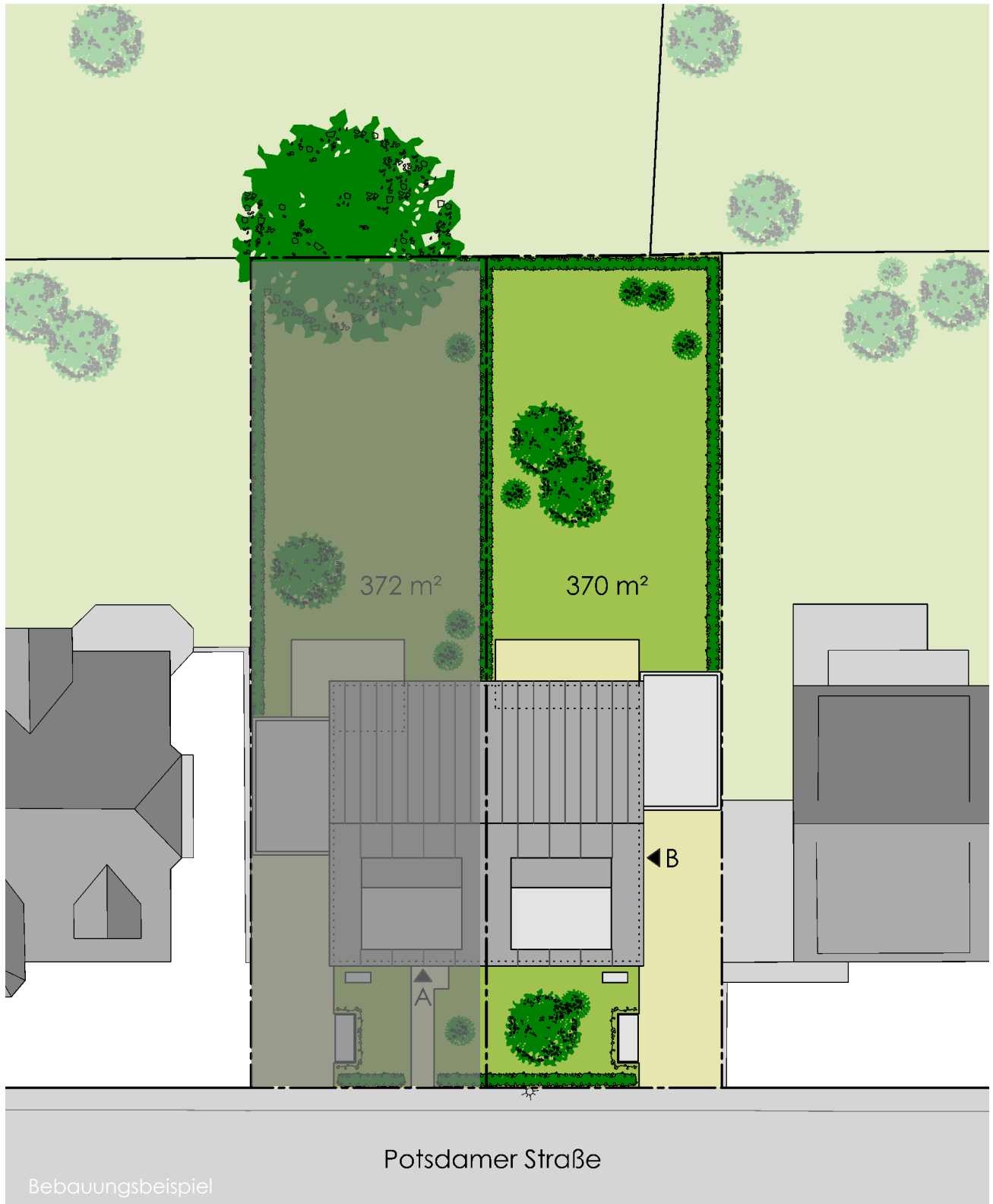
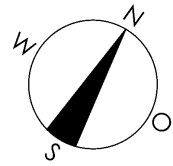


Bebauungsplan 003_HO Vereinsstr.

Grundstück A Lageplan M 1:250



Grundstück B Lageplan M 1:250



Preisliste

Flächen für zwei Doppelhaushälften*

Grundstück	Größe	Kaufpreis
A	372 m ²	290.500 €
B	370 m ²	289.000 €

Flächen für zwei Doppelhaushälften* oder ein freistehendes Einfamilienhaus

Grundstück	Größe	Kaufpreis
A & B	742 m ²	569.000 €

*inkl. Genehmigungsplanung

Hinweise zur Genehmigungsplanung:

Die vorliegende Planung wurde gemäß § 63 BauO NRW im Freistellungsverfahren eingereicht und genehmigt.

Das Bauvorhaben entspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann daher ohne klassische Baugenehmigung, sondern im vereinfachten Anzeigeverfahren umgesetzt werden. Eine bestätigende Mitteilung nach § 63 Abs. 3 Satz 5 BauO NRW liegt vor.

Die Planung für zwei moderne Doppelhaushälften wurde nutzerbezogen entwickelt und kann bei Bedarf angepasst oder erweitert werden. Der zugrunde liegende Bebauungsplan lässt darüber hinaus auch die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses zu.

Die Grundstücke können einzeln (für den Bau einer Doppelhaushälfte) oder gemeinsam mit dem Nachbargrundstück erworben werden.

Bei Erwerb beider Grundstücke ist sowohl die Realisierung der vollständigen Doppelhausbebauung als auch – vorbehaltlich der planungsrechtlichen Voraussetzungen – die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses möglich.

Die Genehmigungsplanung wurde durch den Verkäufer für dieses Grundstück erstellt und wird im Rahmen des Verkaufs mit übergeben. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr für die spätere bauliche Umsetzung, Anpassungen oder Änderungen durch Käufer oder Behörden.

Alle weiteren prüfungs-, planungs- und ausführungstechnischen Schritte liegen in der Verantwortung des Käufers. Eine Haftung für zukünftige Planänderungen, behördliche Auflagen oder bauliche Ausführungen ist ausgeschlossen.

PICK PROJEKT GMBH

Heinrich-Goebel-Str. 1
41515 Grevenbroich

info@pick-projekt.de
www.pick-projekt.de

Ansprechpartner:

Frau Dipl.-Ing. Sonja Roumen

Tel.: 02181- 47 47
sonja.roumen@pick-projekt.de

