BRAUN
IMMOBILIEN

Morsbacher Straße 32 · 52146 Würselen
ab@braun-immo.eu · Geschäftsführer: Andreas Braun

E X P O S É

B A U G R U N D S T Ü C K

Baugrundstück am Rursee mit unverbaubarem Fern- und Seeblick



1.270 m² Grundstück

Nähe Rursee · 52152 Simmerath

Kaufpreis 269.000 €

Objektbeschreibung

Dieses Baugrundstück in Simmerath bietet auf 1.270 m² die Grundlage für Ihr eigenes Bauvorhaben in einer der schönsten Regionen der Eifel – ob als Hauptwohnsitz, als Feriendomizil oder zur Vermietung als Ferienwohnung.

Ein Bebauungsplan liegt vor und eröffnet eine großzügige Bebaubarkeit. Die Lage am Hang erlaubt eine architektonisch anspruchsvolle Planung mit einem weiten Blick über die Umgebung – Fern- und Seeblick sind nach derzeitigem Stand unverbaubar.

Besonders attraktiv macht das Grundstück die unmittelbare Nähe zum Rursee: Bademöglichkeiten, Wassersport, Wander- und Radwege liegen vor der Haustür. Simmerath, Monschau und Aachen sind gut angebunden, die Nachbarschaft ist ruhig und familienfreundlich.

Was wir für Sie prüfen

Die konkrete Bebaubarkeit – Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Dachform und Stellplätze – ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Wir stellen Ihnen die Unterlagen gern zusammen und begleiten die Bauvoranfrage bei der Gemeinde.

Eckdaten auf einen Blick

Objektart	Baugrundstück, unbebaut
Lage	52152 Simmerath, Nähe Rursee
Grundstück	1.270 m²
Planungsrecht	Bebauungsplan vorhanden
Aussicht	unverbaubarer Fern- und Seeblick
Nutzung	Eigenheim, Feriendomizil oder Ferienwohnungsvermietung
Verfügbar	nach Absprache
Kaufpreis	**269.000 €**

Raumaufteilung

Raum	Fläche	Anmerkung

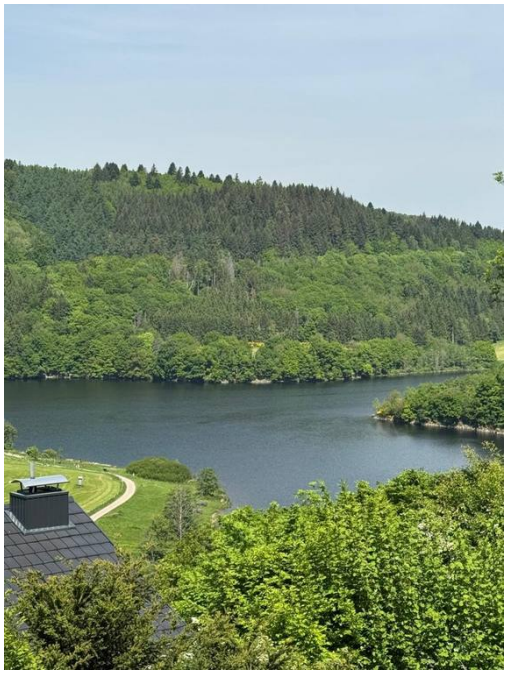
Die Grundstücksfläche ist dem Liegenschaftskataster entnommen. Alle Angaben zur Bebaubarkeit erfolgen ohne Gewähr; maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Auskunft der Gemeinde.

Lage

Simmerath liegt im Herzen des Naturparks Hohes Venn – Eifel, unmittelbar am Nationalpark Eifel. Der Rursee mit seinen Bade- und Wassersportmöglichkeiten ist fußläufig erreichbar, ein dichtes Netz an Wander- und Radwegen beginnt direkt vor der Haustür.

Die Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten findet sich im Ort. Monschau, Heimbach und die Städteregion Aachen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar; die belgische Grenze liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Räume im Detail



Blick auf den Rursee

Unverbaubarer Blick vom Grundstück über den See und die bewaldeten Hänge.



Blick ins Tal

Ortsrandlage mit Blick über Dächer und Wald.



Das Grundstück

Hanglage mit Stützmauer zur Erschließungsstraße.



Grundstücksfläche

1.270 m² Bauland, derzeit als Wiese, mit Blick ins Tal.



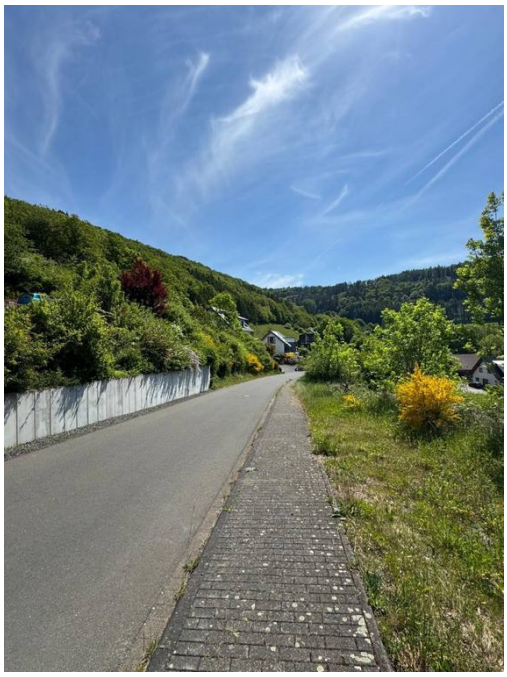
Fläche im Frühjahr

Blühender Ginster auf dem Grundstück, dahinter freier Fernblick.



Hanglage

Oberer Grundstücksrand mit Bewuchs und Ausblick.



Blick über den Ort

Weiter Blick über die Dächer bis zu den Hängen der Eifel.



Panorama

Rundumblick über die Eifellandschaft.



Weitblick

Freie Sicht über Wiesen und Wald.



Ortslage

Der Ort im Tal, umgeben von bewaldeten Hängen.



Nachbarbebauung

Lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern.



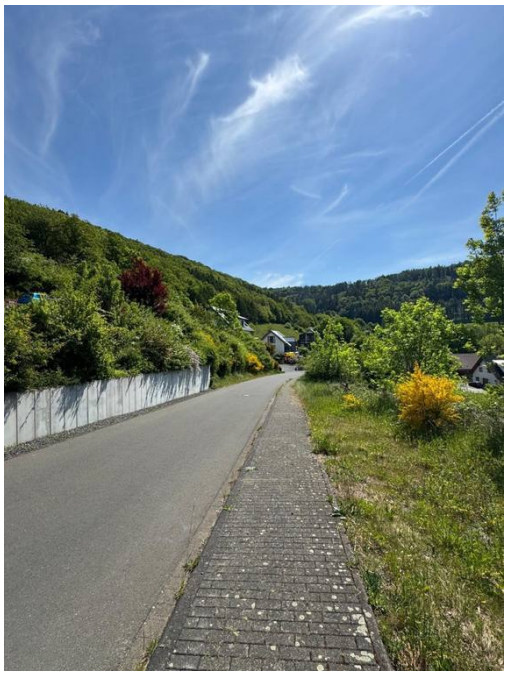
Ruhige Wohnlage

Familienfreundliche Nachbarschaft am Ortsrand.



Erschließungsstraße

Asphaltierte Straße unmittelbar am Grundstück.



Zufahrt

Straße mit Gehweg entlang des Grundstücks.

Kontakt

Anbieter: Braun Immobilien GmbH · Morsbacher Straße 32 · 52146 Würselen

Telefon: +49 2405 40815-0 · Telefax: +49 2405 40815-25 · E-Mail: ab@braun-immo.eu

Ansprechpartner: Andreas Braun

Vereinbaren Sie gern einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. dessen Bevollmächtigten sowie auf Unterlagen der Bauakte und erfolgen ohne Gewähr. Flächenangaben sind gerundet und stellen keine Wohnflächenberechnung nach WoFlV dar. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten.