

Großzügiges Grundstück mit Altbestand in zentraler und ruhiger Wohnlage

26219 Bösel, Grundstück zum Kauf

Objekt ID: 287951b



Kaufpreis: **259.000 EUR**



Großzügiges Grundstück mit Altbestand in zentraler und ruhiger Wohnlage

Objekt ID	287951b
Objekttyp	Grundstück
Adresse	(Bösel-Ort) 26219 Bösel
Grundstück ca.	1.328 m²
Erschließung	vollerschlossen
Kaufpreis	259.000 EUR



Ausstattung

Hier präsentieren wir Ihnen ein Baugrundstück in ausgezeichnetener Lage an einer ruhigen Anliegerstraße in der Gemeinde Bösel. Diese Gelegenheit bietet Ihnen die Möglichkeit, in einem familienfreundlichen Umfeld Ihr Eigenheim oder auch eine Kapitalanlage zu realisieren.

Grundstück

Mit einer Fläche von 1.328 m² und einer regelmäßigen, ebenen Topografie bietet das Grundstück gute Voraussetzungen für den Bau eines Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhauses nach Ihren individuellen Vorstellungen.

- Länge der Straßenfront: ca. 31 m
- Grundstückstiefe: ca. 42,8 m

Es sind keine Baulasten oder Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, DSL/Telefon). Der Glasfaser-Ausbau an der Erschließungsstraße ist bereits erfolgt.

Bebauungsmöglichkeiten

Für das betreffende Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, daher ist eine Abstimmung bezüglich der Bebauung mit dem örtlichen Bauamt erforderlich. Die direkte Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus Wohnimmobilien.

Gemäß dem Konzept zur Innenentwicklung (Dichtekonzept) der Gemeinde Bösel sind folgende Bebauungsmöglichkeiten gegeben:

- max. 4 Wohneinheiten
- min. 200 m² Baugrundstücksfläche pro Wohneinheit
- II-geschossige Bauweise
- pro Wohneinheit sind min. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert liegt gemäß dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg bei 145 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser und bei durchschnittlich 261 €/m² für Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhausbebauung im freifinanzierten Wohnungsbau (Stichtag 01.01.2023).

Altbestand

Auf dem Grundstück befindet sich ein renovierungs-/sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Garage aus dem Baujahr 1951. Eine mögliche Option besteht auch darin, das bestehende Wohnhaus zu sanieren oder auch durch einen Anbau zu erweitern.

Bei Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins vor Ort stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Lage

Die Immobilie liegt an einer ruhigen Anliegerstraße im Ortskern von Bösel. Die Gemeinde Bösel mit neun Ortsteilen liegt im Landkreis Cloppenburg und zählt rund 8.900 Einwohner. Nachbargemeinden sind im Norden die Gemeinde Edeweicht (Landkreis Ammerland), im Osten die Gemeinde Wardenburg (Landkreis Oldenburg), im Süden die Gemeinde Garrel und im Westen die Stadt Friesoythe (Landkreis Cloppenburg).

Geprägt von einem gut ausgebauten Radwegenetz lädt die Gemeinde Bösel besonders zu Fahrradtouren ein. Vor allem der Reiherweg, der Bösel mit dem Zwischenahner Meer und der Thülsfelder Talsperre verbindet, ist eine sehr beliebte Strecke. Der Tier- und Freizeitpark Tühle mit Tieren aus aller Welt ist in etwa 6,5 km und das Erholungsgebiet Thülsfelder Talsperre sowie der Kletterwald Nord sind in etwa 10 km zu erreichen. Der Charakter von Bösel ist durch großzügige Sporthallen, eine Schwimmhalle, mehrere Sportplätze, eine Tennishalle mit Außenplätzen, einer Reithalle sowie zwei Schießsportanlagen geprägt.

Bösel ist aufgrund seiner guten Infrastruktur ein beliebter Wohnort. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten sind vor Ort und fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Über die Anbindung an die Bundesstraßen B72 (ca. 5 km) und die B401 (ca. 12 km) besteht eine gute überregionale Anbindung in Richtung Oldenburg, Cloppenburg sowie an die Autobahnen A29/A1 und die A28.





Bild

