



Ihr Immobilienmakler aus Erfstadt

## \*\*\*Traumgrundstück in gesuchter Hanglage mit unvergleichlichem Fernblick \*\*\*

57.500€- ID: Exposé 240 - Kall - Grundstück

[L](#) [Bebauungsplan](#) [L](#) [erschlossen](#) [L](#) [Fernsicht](#) [L](#) [Grundstück](#) [L](#) [Hanglage](#)

### Beschreibung:

Grundstück	1392 m <sup>2</sup>
Lage	Hanglage mit Fernblick
Ausstattung	Erschlossen
Käuferprovision	4,76% inkl. 19% MwSt.

Das hier angebotene, großzügige Baugrundstück befindet sich in attraktiver Hanglage am Rande des nördlich gelegenen Eifeldorfes Keldenich mit Blick in die Ferne und ist voll erschlossen. Es ist sofort in 2-geschossiger Bauweise bebaubar. Hier entsteht Ihr neues Zuhause in niveauvoller Nachbarschaft!

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen

### Lage/Ortsinfo/Kall-Keldenich

Keldenich ist ein östlicher Ortsteil der Gemeinde Kall im nordrhein-westfälischen Kreis Euskirchen. Keldenich verfügt über einen Kindergarten und die katholische Kirche St. Dionysius. Des Weiteren gibt es einen Frisörsalon und die Gaststätte „Dahmen“. Mit etwa 840 Einwohnern ist Keldenich der drittgrößte Ortsteil der Gemeinde Kall. Sehenswert ist das Museum Primbsch. Ein privates Kunstmuseum das Werke Malers E. O. Primbsch zu verschiedenen malerischen Themen wie Landschaften und Blumen sowie gesellschaftskritische Bilder zeigt.

Durch den Ort führt der Radfernweg Eifel-Höhen-Route, die als Rundkurs um und durch den Nationalpark Eifel verläuft. Der Ort wird auch vom Römerkanal-Wanderweg tangiert.

Kall liegt am Rande der Nordeifel im Dreieck zwischen Köln, Aachen und Trier auf einer Höhe von 399–538 m ü. NHN. In Kall mündet der Kallbach in die Urft. Die Ortschaft Kall wird von großen Waldgebieten umgeben. Eine Besonderheit ist das durch Aufschlüsse zutage tretende Buntsandsteinmassiv, das von den Kallern Fels genannt wird.

### Verkehr

Kall bildet nach seiner Lage in etwa den Schnittpunkt zwischen den Städten Aachen und Koblenz bzw. Köln und Trier, es ist unmittelbar über die Bundesstraße 266 erschlossen. Die Bundesautobahn 1 kann in wenigen Minuten über die Anschlussstellen 111 Wißkirchen (Euskirchen), 112 Bad Münstereifel/Mechernich oder 113 Nettersheim erreicht werden.

Mehrere Buslinien der Regionalverkehr Köln verbinden Kall mit den umliegenden Ortsteilen, dem Schleidener Tal, Zingsheim,

Mechernich und Marmagen. Ein Großteil der Fahrten (außer ins Schleidener Tal) wird jedoch per TaxiBus, nach telefonischer Voranmeldung durchgeführt. Der Bahnhof Kall beherbergt seit einer aufwändigen Renovierung im Jahr 2009 ein Kundencenter der RVK mit einem Infocenter zum Nationalpark Eifel. Er liegt an der Eifelstrecke (Köln–Euskirchen–Gerolstein–Trier), und wird im Personenverkehr von drei Linien des Regionalverkehrs bedient.



## Listing Gallery





**⊕ Maßpunkte für die Höhenentwicklung der Baulösung**

**VERKEHRSFLÄCHEN**

⬜ Effektive Verkehrsfläche ( § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauZG )

— Grundstücksgrenzlinie

**BEPFLANZUNG, GRÜNFLÄCHEN**

⊙ Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauZG )

⊙ Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ( § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauZG )

⊙ Mehrreihige Hecke mit Durchwechsem

⊙ Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der effektiven Grundstücksgrenze ( § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauZG )

⊙ Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Sicherung von Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauZG )

⊙ Obenliegende Anpflanzfläche vpl. Landschaftspflegevertraglicher Fachbeitrag

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

⊙ Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und

**⊕ Höhenentwicklung der Baulösung**

Die Traufhöhe wird gemessen ab OKFF der Eingabeebene bis zum Scheitelpunkt Außenwand/Dachstuhl.

**1.3 Bei der Errichtung oder Änderung bestehender Anlagen darf die Höhenlage der Geländeoberfläche nicht durch Abschüttelungen verändert werden. Ausgenommen hiervon sind Abschüttelungen bei Bauvorhaben auf der südlichen Seite der Unteren Pilsbergstraße 81 zur beidseitigen Anlage einer Doppelgarage auf einer maximalen Breite von 3,0 m unüber 3) zur beidseitigen Anlage einer Gartenmauer.**

**4 Pflichten gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauZG / Ausgleichsmaßnahmen**

4.1 Entlang der Erschließungsstraße sind im Abstand von 10 m Hochstämme (Bergahorn, Haselnuss) zu pflanzen bzw. die vorhandenen Bergahorn zu erhalten.

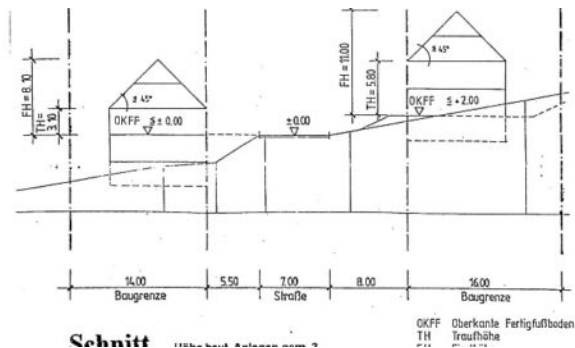
4.2 Auf den eingetragenen Pflanzflächen mit über 7 m Breite sind Gehstraßenbepflanzungen mit Straßbaum im Abstand von 2 x 2 m vorzunehmen. Alle 80 cm ist ein Laubbäum 2. Ordnung zu pflanzen. Die größeren Sträucher sind nötig, die kleineren Sträucher sanft zu pflanzen.

4.3 Die eingetragenen Pflanzflächen mit einer Breite unter 7 m sind mit einem Laubbäum 2. Ordnung/gehobener Sträucher zu bepflanzen.

4.4 Pro angelegter 100 qm Grundstücksfläche ist jeweils mindestens ein Hochstamm auf der jeweiligen Baugrenze zu pflanzen. Kleinere Bäume sind in 30er-Werten (auf mindestens 50 % der nicht bebauten Grundstücksfläche) oder im maßstabgerechten angelegt werden.

4.5 Für Gehstraßenbepflanzungen sind ausschließlich zweierreihige einreihige Laubbäume zu verwenden, z.B.:

- Ahorn
- Buche
- Eiche (nur pseudoalnifolia)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Winterlinde (Ligustrum)



# Brigitte Franke

E-Mail: iwv-brigittefranke@email.de

Meine Objekte

## Objekt-URL



<https://www.iwv-immobilien.de/immobilien-angebote/traumgrundstueck-in-gesuchter-hanglage-mit-unvergleichlichem-fernblick/>