

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon  
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe  
Mariaweilerstraße 83a-c/85  
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204  
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)  
Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)

**mhi** real estate solutions

## 949 m<sup>2</sup> Baugrundstück | Feldblick | Sackgassenlage | positive Bauvoranfrage für modernen BUNGALOW



**mhi** GRUPPE

**Baugrundstück in Irresheim**  
Idyllische Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne

 949 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

 Positive Bauvoranfrage

 Kein B-Plan § 34 BauGB

 Ruhige Sackgassenlage in Feldrandnähe

**mhi** GRUPPE

Eifelstraße 11, 52388 Nörvenich

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon  
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe  
Mariaweyerstraße 83a-c/85  
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204  
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de  
Web: www.mhi-gruppe.de

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| externe Objnr       | #ES11                             |
| Objektart           | Grundstück                        |
| Objektyp            | Wohnen                            |
| PLZ                 | 52388                             |
| Ort                 | Nörvenich                         |
| Land                | Deutschland                       |
| Grundstücksgröße    | ca. 949 m <sup>2</sup>            |
| Freifläche          | ca. 949 m <sup>2</sup>            |
| Kaufpreis           | 189.000,00 €                      |
| Provision           | 4,76 % inkl. 19 %<br>Umsatzsteuer |
| Erschliessung       | Teilerschlossen                   |
| Bebaubar nach       | Aussengebiet (§35BauGB)           |
| Bebaubar mit        | Einfamilienhaus, Garagen          |
| Verfügbar ab (Text) | nach Vereinbarung                 |

## Beschreibung

Ihr TRAUMGRUNDSTÜCK mit Feldblick – 949 m<sup>2</sup> in ruhiger Anliegerstraße inkl. positiver Bauvoranfrage für einen modernen Bungalow mit Doppelgarage...

In angenehmer und äußerst ruhiger Wohnlage von Nörvenich-Irresheim erwartet Sie dieses großzügige Baugrundstück mit einer Fläche von 949 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück befindet sich am Ende einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße und überzeugt durch seinen unverbaubaren Blick über die angrenzenden Feld-/ Grünflächen – eine seltene Gelegenheit für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und orientiert sich an der Eigenart der näheren Umgebung.

Es existiert bereits eine positive Bauvoranfrage des Kreises Düren aus Juni 2026 für die Errichtung eines modernen Bungalows mit ca. 147,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer Doppelgarage mit rd. 39 m<sup>2</sup>.

Die Vorplanung sieht folgende Raumaufteilung vor:

// großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse und zum Garten  
// drei Schlafzimmer  
// Tageslichtbad  
// Gäste-WC  
// Doppelgarage.

Die vorhandene Planung kann auf Wunsch übernommen werden. Der beauftragte Architekt (zugleich Statiker und Energieberater) steht selbstverständlich auch für individuelle Anpassungen und eine persönliche Weiterentwicklung des Entwurfs entsprechend Ihrer Wünsche zur Verfügung.

Die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser befinden sich in der angrenzenden öffentlichen Straße. Die Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse erfolgt durch den Erwerber auf eigene Kosten. Angaben zum Erschließungszustand beruhen auf den vorliegenden Informationen; Interessenten wird empfohlen, die konkreten Anschluss- und Beitragskosten bei den zuständigen Versorgungsträgern bzw. der Gemeinde zu erfragen.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon  
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe  
Mariaweyerstraße 83a-c/85  
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204

Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: [s.simon@mhi-gruppe.de](mailto:s.simon@mhi-gruppe.de)

Web: [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de)



## Lage

Das Baugrundstück befindet sich in Nörvenich-Irresheim, einem ruhigen und gewachsenen Ortsteil der Gemeinde Nörvenich im Kreis Düren. Die ländlich geprägte Umgebung bietet ein hohes Maß an Wohnqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Der Ortskern von Nörvenich ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Hier finden Sie unter anderem Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule, Banken, Gastronomiebetriebe sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Städten Düren, Kerpen und Ertstadt und sind bequem erreichbar.

Besonders attraktiv ist die verkehrsgünstige Lage für Berufspendler. Über die Bundesstraße B477 sowie die nahegelegenen Autobahnen A1 und A61 gelangen Sie zügig in die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Die Kölner Innenstadt erreichen Sie – je nach Verkehrslage – in rund 30 bis 35 Minuten. Auch die Städte Düren, Kerpen, Euskirchen und Aachen sind hervorragend angebunden.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Die ruhige Wohnlage am Ortsrand mit freiem Blick ins Grüne macht Irresheim zu einem idealen Wohnort für alle, die Erholung und Lebensqualität schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege verzichten zu müssen.

Nörvenich-Irresheim vereint somit das Beste aus zwei Welten: entspanntes Wohnen im Grünen und eine ausgezeichnete Anbindung an die Metropolregion Köln.

---

## Ausstattung Beschreibung

Ein besonderes Highlight ist die Lage des Grundstücks. Durch die Position am Ende einer Anliegerstraße genießen Sie ein außergewöhnlich ruhiges Wohnumfeld ohne viel Durchgangsverkehr. Gleichzeitig eröffnet die rückwärtige Ausrichtung einen aus heutiger Sicht dauerhaft unverbaubaren Blick ins Grüne und schafft eine hohe Wohnqualität mit viel Privatsphäre.

### Hinweis zu den Visualisierungen

Die im Exposé dargestellten Visualisierungen wurden auf Grundlage der vorhandenen Vorplanung erstellt und dienen ausschließlich der beispielhaften Darstellung einer möglichen Bebauung. Sie stellen keine verbindliche Ausführung dar und können in einzelnen Details von der Vorplanung sowie einer späteren Ausführungsplanung abweichen.

### Unser Service für Bauherren

Die mhi immobilien gruppe begleitet Sie auf Wunsch auch über den Grundstückskauf hinaus. Gerne unterstützen wir Sie bei der Vermittlung zuverlässiger regionaler Handwerksbetriebe sämtlicher Gewerke sowie weiterer Ansprechpartner rund um Ihr Bauvorhaben.

**Ihr Ansprechpartner:**

Frau Simone Simon  
mhi real estate solutions GmbH / Mitglied der mhi immobilien gruppe  
Mariaweilerstraße 83a-c/85  
52349 Düren

Tel.: + 49 (0) 2421 49163204  
Mobil: +49 (0)152 / 336 544 27

E-Mail: s.simon@mhi-gruppe.de  
Web: www.mhi-gruppe.de

**FAZIT:**

Dieses attraktive Baugrundstück verbindet eine großzügige Grundstücksfläche, eine außergewöhnlich ruhige Lage und einen unverbaubaren Naturblick mit der Sicherheit einer bereits positiv beschiedenen Bauvoranfrage. Damit bietet sich Ihnen die ideale Grundlage für die Verwirklichung Ihres individuellen Wohntraums.

Ein Grundstück wie dieses bietet nicht nur Platz zum Bauen, sondern Raum für Zukunft, Familie und Lebensqualität. Wann dürfen wir Ihnen diese besondere Gelegenheit persönlich und unverbindlich vorstellen?

---

## Sonstige Angaben

Dies ist nur eine Auswahl unseres Angebotes. Weitere interessante Immobilien finden Sie auf unserer Internetseite unter [www.mhi-gruppe.de](http://www.mhi-gruppe.de).

Bei ernsthaftem Interesse stellen wir Ihnen nach Unterzeichnung der Widerrufsbelehrung sowie des Objektnachweises und Vorlage eines geeigneten Bonitätsnachweises gerne weitere Unterlagen zur Verfügung. Alternativ kann ein strukturierter Online-Datenraum von uns freigeschaltet werden, über den Sie alle relevanten Unterlagen einsehen können.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bei Nachweis und erfolgreichem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Provision in Höhe von 4,76 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der aktuell gültigen Umsatzsteuer von 19 % zu zahlen. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

---

## Objekttitel

949 m<sup>2</sup> Baugrundstück Feldblick Sackgassenlage positive Bauvoranfrage für modernen BUNGALOW

---

### Rechtshinweis

Beachten Sie bitte, dass sämtliche Objektbeschreibungen, Objektinformationen und sonstige Angaben in diesem Immobilienangebot der mhi real estate solutions GmbH als Makler vom Auftraggeber, zum Teil aber auch von anderen Parteien oder Behörden, zur Verfügung gestellt wurden. Der Makler bemüht sich um richtige und vollständige Übermittlung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen, übernimmt jedoch gegenüber den Interessenten keinerlei eigene Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Schadensersatzansprüche sind gegenüber dem Makler mit Ausnahme von vorsätzlichen und grob fahrlässigem Verhalten ausgeschlossen. Eine Haftung des Maklers darüber hinaus ist auf die Höhe der zu erwartenden Provision beschränkt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Sämtliche Gespräche, Objektinnenbesichtigungen usw. sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.