

EXPOSÉ

Großzügiger Bauplatz in ruhiger Aussichtslage von Dogern - ideale Voraussetzungen für Ihr Eigenheim.



ECKDATEN

Objektart: Wohngrundstück

Adresse: 79804 Dogern

Grundstücksfläche (ca.): 1.407 m²

Kaufpreis
€ 229.000,-

> Wohngrundstück

> 1.407 m² Grundstück

> Dogern

> Objektnummer: 04350



Objekteckdaten:

Objektart	Wohngrundstück
Adresse	79804 Dogern
Grundstücksfläche (ca.)	1.407 m ²
Kaufpreis	229.000,- €
Provision für Käufer	3,57 %

Objektbeschreibung:

In attraktiver und ruhiger Wohnlage von Dogern präsentiert sich dieses außergewöhnlich großzügige Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 1.407 m²

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet am Ortsrand und überzeugt durch seine angenehme Hanglage mit Aussicht sowie durch die geringe Umgebungsdichte. Die Kombination aus Ruhe, Weitblick und vorhandener Infrastruktur macht diesen Bauplatz besonders interessant für anspruchsvolle Bauherren.

Durch die Größe und den Zuschnitt ergeben sich vielfältige Bebauungsmöglichkeiten - ideal für ein großzügiges Einfamilienhaus oder ein individuelles Wohnkonzept mit Garten- und Außenanlagen.

Ausstattung:

Bebaubarkeit:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rüttebuck II" und ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,20
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,40
- offene Bauweise (Einzelhausbebauung)

Besonders interessant:

Neben klassischen Satteldächern sind mittlerweile auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° zulässig, was moderne Architekturkonzepte ermöglicht.

Die Hanglage bietet: attraktive Aussichtsöglichkeiten
gute Belichtungssituation interessante architektonische Optionen (Split-Level, Terrassierung etc.).

Gleichzeitig befindet sich das Grundstück in einer ruhigen Anliegerstraße (Sackgasse) ohne Durchgangsverkehr - ideal für Familien oder Ruhesuchende.

Lagebeschreibung:

Dogern liegt im Landkreis Waldshut und überzeugt durch seine naturnahe Umgebung sowie die gute Anbindung an Waldshut-Tiengen und die

Schweiz.

Die Lage des Grundstücks kombiniert:

ruhiges Wohnen im Grünen

kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs

gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte

Die Nähe zum Rhein sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten erhöhen zusätzlich die Wohnqualität.

Sonstiges:

Ein Baugrundstück dieser Größe in ruhiger Aussichtslage ist im Markt selten. Besonders die Kombination aus:

großzügiger Fläche

flexiblen Bebauungsmöglichkeiten (inkl. moderner Dachformen)

gewachsener Wohnlage

macht dieses Angebot zu einer nachhaltigen Investition - sowohl für Eigennutzer als auch für langfristige orientierte Bauherren.

