Aurich / Dietrichsfeld – Aurich

Attraktives Baugrundstück mit genehmigtem Doppelhaus

Objektnummer: 26210085



KAUFPREIS: 99.500 EUR • GRUNDSTÜCK: 935 m²

Objektnummer: 26210085 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Aurich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26210085 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	26210085

Kaufpreis	99.500 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26210085 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210085 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210085 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Aurich

Ein erster Eindruck

Grundstück mit Perspektive – ideal für Ihr Bauvorhaben!

In 26607 Langefeld bietet sich Ihnen die Gelegenheit, ein ca. 935 m² großes Baugrundstück (Flur 4, Flurstück 34/25) zu erwerben. Ob zur Verwirklichung des eigenen Wohntraums oder als interessantes Projekt für Kapitalanleger und Bauherren – dieses Grundstück bietet eine attraktive Grundlage für die Umsetzung Ihres Bauvorhabens.

Ein besonderer Vorteil: Für die Errichtung eines zweigeschossigen Doppelhauses liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan vorhanden, sodass bereits wichtige Rahmenbedingungen für die geplante Bebauung geschaffen sind. Den Bebauungsplan Nr. 399 „Langefeld / Nördlich Hohehan erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Das Grundstück ist lastenfrei und teilerschlossen. Damit bietet es eine gute Ausgangsbasis für die weitere Planung und Realisierung Ihres Bauprojekts.

Mit einer Grundstücksgröße von ca. 935 m² und der bereits genehmigten Doppelhausbebauung eröffnet sich hier eine interessante Gelegenheit für Bauherren, Projektentwickler oder Investoren.

Baurechtliche Kerndaten:

• Baugebiet: Dörfliches Wohngebiet (MDW). Ein ruhiges, naturnahes Wohnquartier.
• GRZ: 0,3. Das bedeutet, 30 % der Grundstücksfläche dürfen direkt überbaut werden.
• GFZ: 0,4.
• Anzahl der Vollgeschosse: I (eingeschossige Bauweise).
• Höchstgrenzen: Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m, gemessen ab Oberkante der Erschließungsstraße. Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) wird auf 0,30 m festgesetzt.

Ihr Vorhaben: Das Doppelhaus & Wohnungen

• Zulässige Hausformen: Ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) sind erlaubt.
• Wohneinheiten: Maximal 2 Wohnungen pro Gebäude.
Wichtig für Sie: Eine Doppelhaushälfte zählt baurechtlich als ein eigenes Gebäude. Sie können das Doppelhaus also ideal aufteilen (z. B. eine Wohneinheit pro Hälfte oder sogar zwei kleinere Wohneinheiten je Doppelhaushälfte).
• Für das gesamte Doppelhaus gilt eine maximale Gesamtlänge von 15,00 m x 20,00 m.

Zufahrten, Garagen & Nebenanlagen:

• Grundstückszufahrt: Erlaubt ist eine Zufahrt mit maximal 5,00 m Breite je Grundstück. Besonderheit: Werden in einem Einzelhaus zwei Wohnungen parallel zur Straße nebeneinander angeordnet, sind zwei Zufahrten à 5,00 m erlaubt.
• Vorgartenbereich schützen: Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich (zwischen Straße und vorderer Baugrenze) unzulässig. Sie müssen seitlich oder hinter dem Haus platziert werden, was für ein schönes, einheitliches Straßenbild sorgt.

Optische Bauvorschriften:

• Fassade (Außenwände): Verpflichtend sind nach außen sichtbare, unglasierte Vormauerziegel / Klinker in rötlichen RAL-Farbtönen (z. B. klassisches ostfriesisches Rot, Weinrot oder Orangerot). Moderne Klinkerriemchen sind ebenfalls erlaubt. Moderne Abweichungen (z. B. Putz- oder Holzfassaden) sind für untergeordnete Bauteile bis maximal 50 % der Fassadenfläche pro Seite zulässig.

• Erlaubt sind geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 60° (z. B. Satteldach).
• Traufhöhe: Mindestens 1,50 m.
• Dacheindeckung: Ziegel oder Betondachsteine in den Farben Orange, Rot, Braun, Schwarzblau, Graublau oder Grau. Sie müssen unglasiert und matt sein (keine glänzenden Edelengoben). Reetdächer oder Gründächer sind ebenfalls explizit erlaubt!
• Garagen / Nebenanlagen: Dürfen ausnahmsweise mit einem modernen Flachdach oder Pultdach (bis 10° Neigung) gebaut werden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihr Bauvorhaben in Langefeld!

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26210085 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Aurich

Alles zum Standort

Das Baugrundstück befindet sich in Langefeld, einem Ortsteil der ostfriesischen Kreisstadt Aurich. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten, überwiegend wohnbaulichen Bebauung, gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und weitläufigen Grün- und Freiflächen. Die typisch ostfriesische Landschaft mit ihren Wiesen, Feldern und Baumstrukturen verleiht dem Standort einen angenehm ländlichen Charakter und bietet ein Wohnumfeld für Menschen, die Ruhe, Freiraum und ein naturnahes Lebensgefühl schätzen.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Dietrichsfelder Kiessee, der mit seiner naturnahen Umgebung einen attraktiven Rückzugsort für Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Die umliegenden Grünflächen und Landschaftsbereiche laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und entspannten Stunden im Freien ein. Wer gerne Zeit in der Natur verbringt und einen Ausgleich zum Alltag sucht, findet hier ideale Voraussetzungen, um die ostfriesische Landschaft unmittelbar zu genießen.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gewachsene Siedlungsstruktur aus, in der sich die Wohnbebauung harmonisch in die offene Landschaft einfügt. Gleichzeitig bietet die Umgebung ein angenehmes Maß an Abstand und Freiraum, das insbesondere für Familien, Paare und Bauherren interessant ist, die ihren individuellen Wohntraum in einem weniger verdichteten Umfeld verwirklichen möchten.

Ein weiterer Vorteil ist die Verbindung aus ländlicher Wohnatmosphäre und der Nähe zur Stadt Aurich. Das Auricher Stadtgebiet bietet eine vielfältige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten, gastronomischen Angeboten sowie weiteren Dienstleistungs- und Freizeitmöglichkeiten. So lässt sich das ruhige Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer gut erreichbaren Kreisstadt verbinden.

Auch über den Dietrichsfelder Kiessee hinaus bietet die ostfriesische Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Die weiten Landschaften und das gut geeignete Umfeld für Spaziergänge und Radtouren unterstreichen den besonderen Reiz dieser Wohnlage. Die Region steht für weite Horizonte, grüne Landschaften und eine entspannte, norddeutsche Lebensart.

Objektnummer: 26210085 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld – Aurich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com