



Objektart	Baugrundstück mit relativ hohen Bebauungskennziffern für "Wohnen & Urlaub", bei Bedarf schneller Baubeginn möglich durch rechtskräftigen Bebauungsplan und durch positive Bauvoranfrage für Parzellierung in bis zu 15 Einzelgrundstücke
Anschrift	Sieltrift 13-21 in 27637 Nordholz (Cappel-Neufeld) im Landkreis Cuxhaven
Ortsklassifizierung	"Staatlich anerkannter Küstenbadeort"
regionale Lage	<ul style="list-style-type: none"> • an der deutschen Nordseeküste zwischen den Mündungen von Elbe und Weser • zentral zwischen Nordseebad Cuxhaven und Seestadt Bremerhaven
örtliche Lage	idyllisch in Sichtweite zum Nordseedeich zwischen der Kreisstraße K 72 und der hier 7,50 m breiten " Cappeler Wasserlöse " als Gewässer II. Ordnung
Aussicht	hintere Reihe mit weitem Blick über die grüne Marsch landschaft und zum Deich
mögliche Slogans	Nordsee und Natur pur • Idylle am Nordsee-Deich • ländlich, ruhig, maritim
Umfeld/Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 300 m nah = in Sichtweite zum Nordseedeich • ca. 1.100 m nah zum Textil- und FKK-Grünstrand • ca. 2.900 m nah bis Spieka-Neufeld mit Kutter- und Sportboothafen • ca. 2.900 m nah zum Tourismuszentrum Dorum-Neufeld mit Wellenfreibad, mit Kutter- und Sportboothafen, mit Einkaufsmöglichkeit und Mini-Golf-Platz • ca. 3.000 m nah zur nächstgelegenen Bäckerei und Konditorei • ca. 3.200 m nah zur nächstgelegenen Tankstelle • ca. 3.300 m nah zum Informationszentrum des Verkehrsvereins Nordholz-Spieka • ca. 4.800 m nah zum nächsten Einkaufszentrum in Nordholz mit Lidl-Markt • ca. 5.300 m nah zum 18-Loch-Golfplatz "Hohe Klinth" in Cuxhaven-Oxstedt • ca. 5.300 m nah zum nächstgelegenen Bahnhof in Nordholz • ca. 6.200 m nah zum Luftschiff- und Marinefliegermuseum "Aeronauticum" • ca. 7.800 m nah zum nächstgelegenen Tennispark "Land Wursten" in Dorum • ca. 8.400 m nah zur Autobahnabfahrt "Nordholz" der A 27 Cuxhaven-Bremen • ca. 11,5 km nah zum nächstgelegenen Sandstrand in Cuxhaven-Sahlenburg • ca. 15 km = ca. 25 Autominuten nah zum Tourismuszentrum Cuxhaven-Duhnen
Kataster	Gemarkung Cappel-Neufeld • Flur 3 • Flurstück 99/5
Grundstücksgröße	6.093 m²
Bebauungsplan	Nr. 21 "Cappel-Neufeld – Innendeich-Camping" der Gemeinde Nordholz im Landkreis Cuxhaven vom 22.10.1987
GRZ	Grundflächenzahl 0,4
GFZ	Geschoßflächenzahl 0,6

Geschossigkeit	II = max. 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß mit Spitzboden + eventuell Garagensgeschoß (Erdgeschoß als reduziertes NICHT-Vollgeschoß) für mehr Gebäudehöhe
Bauweise	o = offen
Eingänge pro Haus	ED = Einzel- und Doppelhäuser
Gebietsnutzung	WA = <i>allgemeines Wohngebiet</i> = gemäß § 4 BauNVO zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude • Versorgungsläden • Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke • große Beherbergungsbetriebe mit mehr als 20 Betten, also auch Hotels
Gebäudegestaltung	Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Form- und Farbgebung von Gebäuden und zu deren Bauweise, zu Dachneigungen und ähnlichem.
Denkmalschutz	Alle baulichen Maßnahmen haben sich bezüglich der äußeren Gestaltung so in das Landschaftsbild einzufügen, daß das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten und ca. 300 Meter nahen Weserdeiches nicht beeinträchtigt wird.
vordere Baugrenze	5,00 m nach Südwest zur öffentlichen Kreisstraße Sieltrift (tatsächlicher Abstand zur Fahrbahn ist noch größer wegen des Straßengrabens)
hintere Baugrenze	anschließende Baufeldtiefe 34,00 m (also hintere Baugrenze zum Gewässer in 39,00 m Abstand zur Straße)
Abstandsbaulast	3,00 m Baugrenzabstand nach West/Nordwest zum öffentlichen Parkplatz (geplant laut Bebauungsplan) und zusätzlich 2,00 m Abstandsbaulast auf diesem Parkplatz zu Gunsten des zum Verkauf stehenden Baugrundstücks 99/5
Räumstreifen	An dem Gewässer II. Ordnung "Cappeler Wasserlöse" dürfen in einer Entfernung bis zu 5,00 m (gemessen von der oberen Böschungskante) keine baulichen Anlagen errichtet und keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.
Straßenfront	ca. 150 m
Höhenniveau	ca. 1,60 m über NN (Normal-Null) laut Fachingenieurbüro Börner, Cuxhaven
Baugrund	Bodengutachten vorhanden: gewachsener Boden, Gründung je nach Bauweise, tragend in ca. 2,0 bis 2,5 m Tiefe, aber angeblich keine Pfahlgründung erforderlich
Bebauungskonzepte	<ul style="list-style-type: none"> • Parzellierung in Grundstücke für 5 Appartmenthäuser mit je 12 Wohnungen (also 60 Wohnungen mit ca. 3.000 m² Wohnfläche und 60 Kfz-Stellplätze) • Parzellierung in Grundstücke für 15 Einzelhäuser mit 4 kleinen Privatstraßen
Bauvoranfrage	Das Bauamt des Landkreises Cuxhaven hat einer Teilung des Grundstückes in 15 Einzelgrundstücke und in 4 Privatstraßenparzellen mit je 4 m Breite und mit 4 Zufahrten von der Kreisstraße K 72 (Sieltrift) und mit einer Verrohrung der Überfahrten über den Straßengraben mit 30-cm-Betonrohren im Rahmen einer Bauvoranfrage mit dem Aktenzeichen A-120/2005 bereits zugestimmt.
Kaufpreis	€ 359.000,- = nur 59,- €/m² Baugrundstück <ul style="list-style-type: none"> • entspricht ca. 119,70 €/m² Wohnfläche bei ca. 3.000 m² Neubau-Wohnfl. • entspricht ca. 62,70 €/m² Netto-Baugrundstück ohne ca. 364 m² Straßenfläche bei Aufteilung in 15 kleine Einzelhausgrundstücke und 4 Privatstraßenparzellen
Hausanschlußkosten	Als Bauherr zahlen Sie die üblichen Kosten für Hausanschlüsse, zum Beispiel für den Schmutzwasseranschluß als Kanalbaubeitrag € 52.960,12 = 17,- DM/m ² bzw. 8,69 €/m² Grundstück laut Abwasserabgabebeseitigungssatzung erst im Baufortschritt nach Installation des jeweiligen Schmutzwasser-Hausanschlusses
Maklercourtage	Die GRUTZPALK IMMOBILIEN GmbH als Verkäufer erhebt keine Maklercourtage. Bei ortsüblichen 5,95 % inkl. MwSt. sparen Sie brutto ca. € 20.161,- Provision! Ein Konkurrenzangebot mit 5,95 % Courtage dürfte also nur € 338.839,- kosten.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben stets vorbehalten.