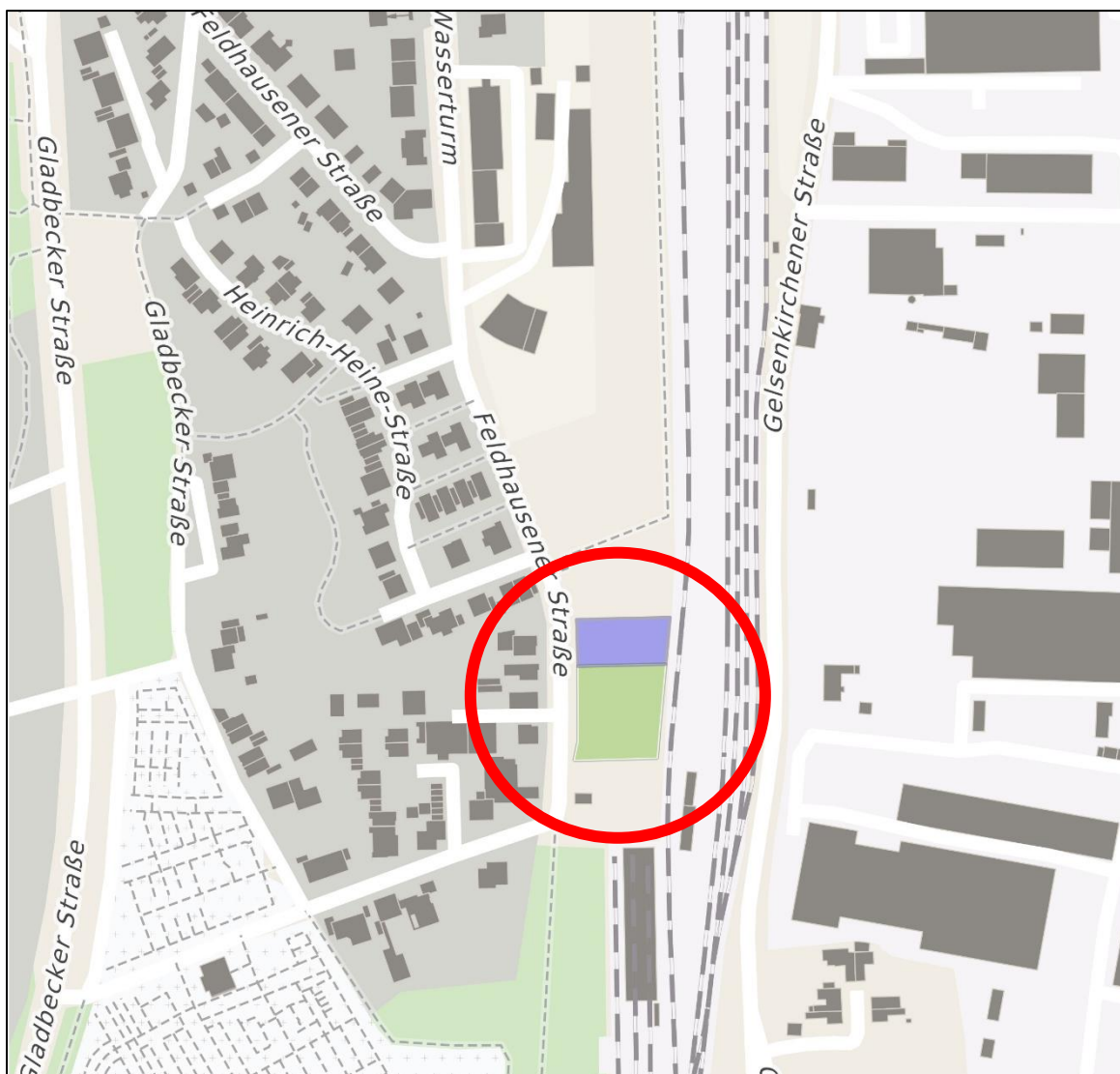


Gewerblich nutzbare Grundstücke für Handwerk- oder Dienstleistungen in Dorsten



(unmaßstäbliche Darstellung)

Anschrift: **Feldhausener Straße (gegenüber Hausnummern 102 bis 106)**
46282 Dorsten – Feldmark

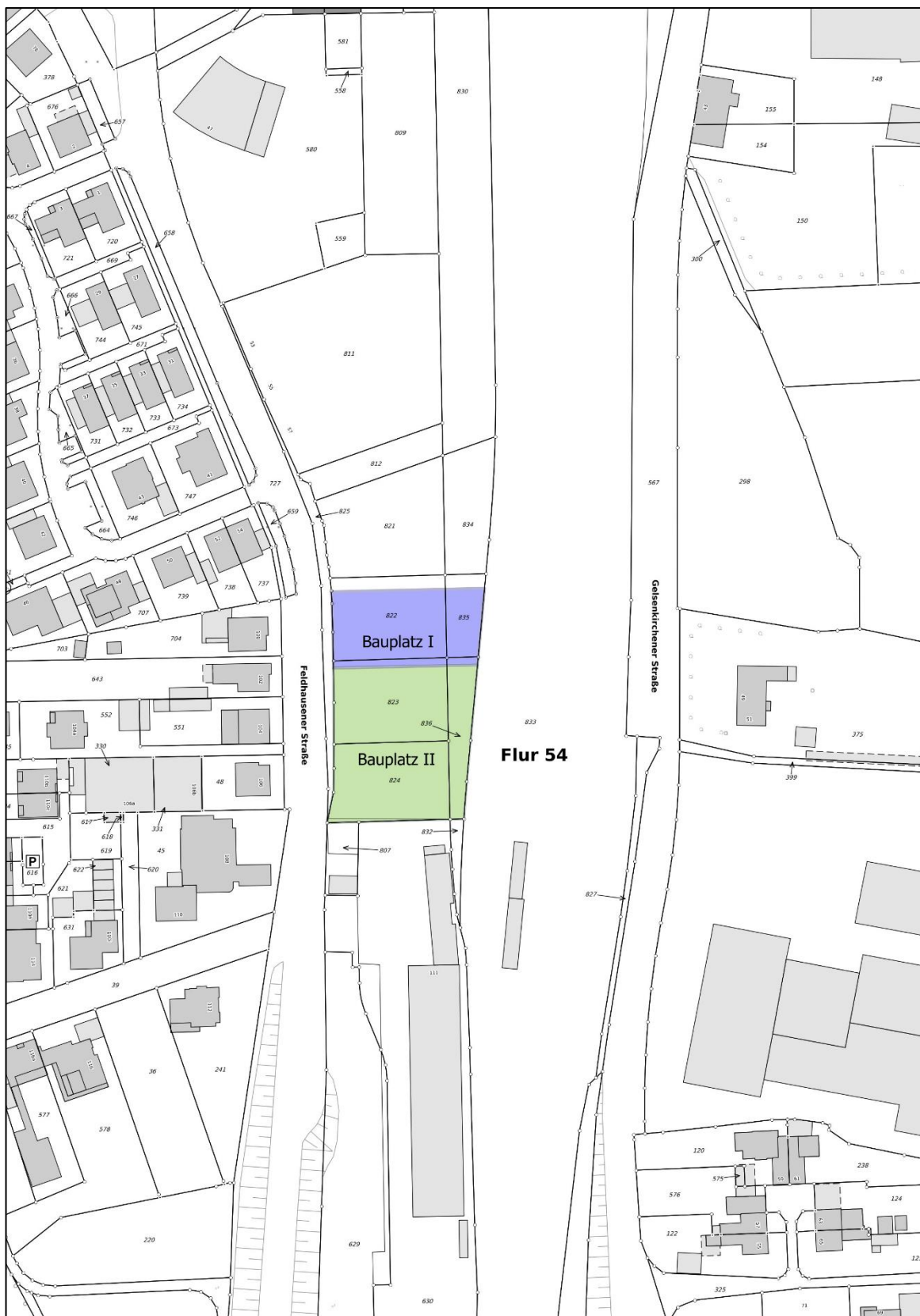
Lage: Die Grundstücke befinden sich in zentraler und sehr verkehrsgünstiger Lage in direkter Nähe des Bahnhofs Dorsten. Die Altstadt mit allen nötigen Versorgungsmöglichkeiten sowie öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten etc.) sind fußläufig gut erreichbar. Optimale Verkehrsanbindung über die nur ca. 8 Autominuten entfernte Bundesautobahn 31 sowie die sehr gute ÖPNV-Anbindung mit Bus und Regionalbahn über den rd. 9 Gehminuten entfernten Omnibusbahnhof und Bahnhof Dorsten.

Eigentümer:	Wirtschaftsförderung in Dorsten GmbH (WINDOR)
Objektart:	unbebaute Grundstücke
Bezeichnung und Größe der Grundstücke:	<p>Bauplatz I: (blaue Markierung) noch zu vermessende Teilfläche aus den Grundstücken „Gemarkung Dorsten, Flur 54, Flurstücke Nr. 822, 823, 835, 836“. Das Grundstück hat eine Straßenfront von ca. 22,38 m. Die mittlere Tiefe liegt bei ca. 44 m, Gesamtgröße ca. 976 m².</p> <p>Bauplatz II: RESERVIERT (grüne Markierung) noch zu vermessende Teilfläche aus den Grundstücken „Gemarkung Dorsten, Flur 54, Flurstücke Nr. 823, 824, 836“. Das Grundstück hat eine Straßenfront von ca. 45,68 m. Die mittlere Tiefe liegt bei ca. 40 m, Gesamtgröße ca. 1.831 m².</p>
Bebaubarkeit / planungsrechtliche Zulässigkeit:	<p>Die Bauplätze liegen planungsrechtlich in einem Mischgebiet. Für die Beurteilung der Zulässigkeit Ihres Vorhabens wird es darauf ankommen, dass es sich aus der näheren Umgebungsbebauung ableiten lässt und der Mischgebietscharakter erhalten bleibt. Deshalb sind weitere (reine) Wohngebäude sowie Garagenhofanlagen auf den unbebauten Grundstücken unerwünscht.</p> <p>Das Grundstücksangebot richtet sich vorrangig an kleinere Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe ¹, die die Grundstücke bebauen werden. Bei reinen Dienstleistungsbetrieben ist von einer zulässigen 2-Geschossigkeit auszugehen. Bei der Errichtung gewerblicher Hallen von einer gewerblichen 1-Geschossigkeit (bis etwa 8 Meter). Jeweils sind betriebliche Wohnungen möglich, soweit sie sich dem betrieblichen Teil unterordnen.</p> <p>Bauliche Anlagen und Freiflächen müssen in einem zulässigen Verhältnis entsprechend den Vorgaben (§ 17 BauNVO) mit einer GRZ 0,6 umgesetzt werden.</p>
Erschließung:	Die Bauplätze werden erschließungsbeitragspflichtig veräußert. Der endgültige Straßenausbau ist für das Jahr 2028 geplant. Der Erschließungsbeitrag kann unter bestimmten Voraussetzungen abgelöst werden.
Vornutzung der Bauplätze:	Ehemalige Bahnbetriebsanlage – Die Flächen wurden durch eine Bodensanierung im Jahr 2018 überwiegend saniert.
Grundbuchbelastungen:	<ul style="list-style-type: none">• Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für DB Netz AG (Einwirkungen Bahnanlagen)• Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für DB Netz AG (Einfriedungs- u. Instandhaltungsverpflichtung)
Kaufpreise:	Wir bitten vorab um Beschreibung Ihres Vorhabens. Die Kaufpreise werden im Anschluss bekannt gegeben.

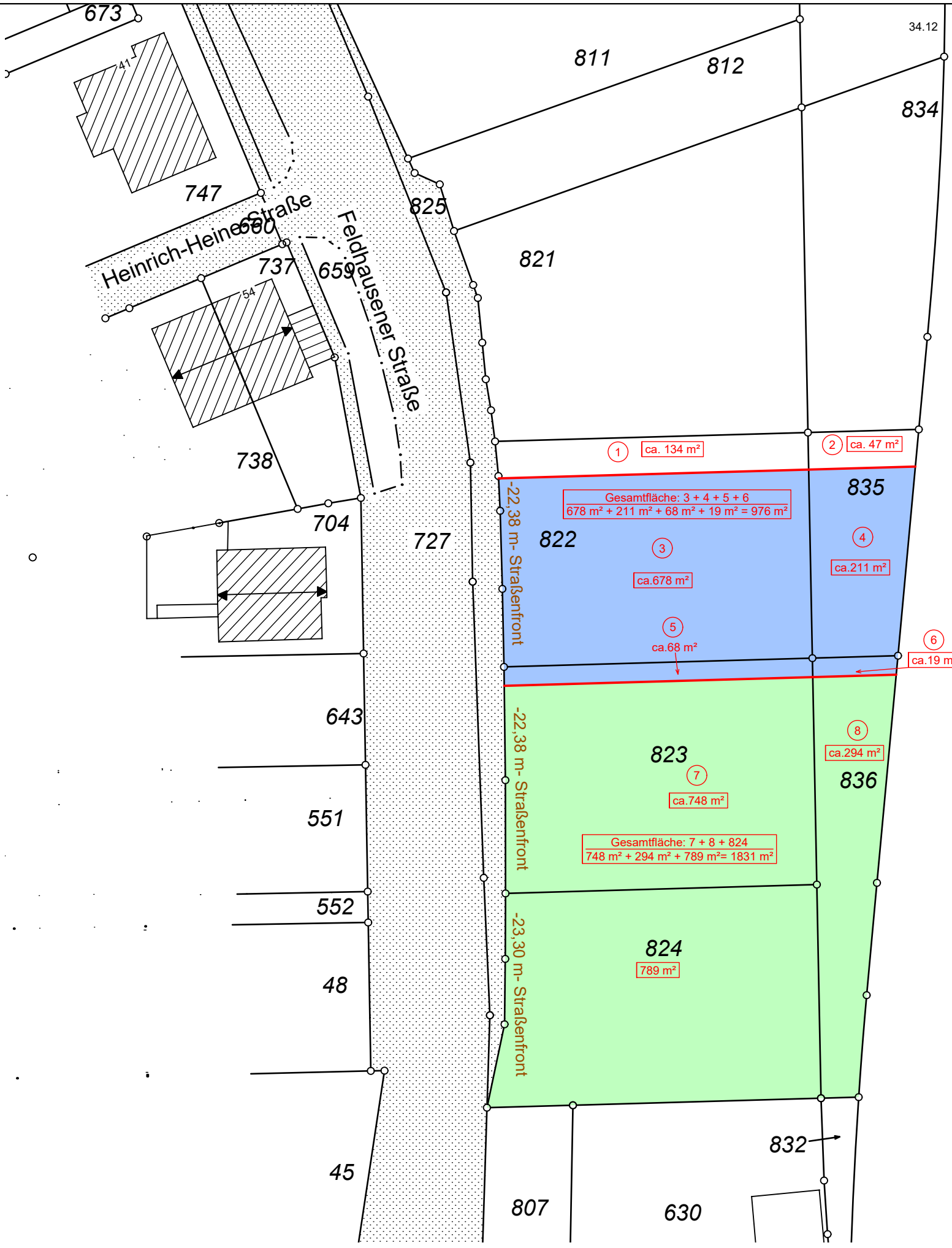
¹ Z.B.: Handwerkerbetriebe, Pflegedienste, Ärzte, Physiotherapien, Notare & Rechtsanwälte, Steuerberater, Fahrradbetriebe etc.

- Nebenkosten:** Der Käufer trägt alle mit dem Abschluss und der Abwicklung des Kaufvertrages anfallenden Kosten inkl. Notar- und Gerichtskosten sowie sämtliche Planungskosten und Grunderwerbsteuern. Die Kosten/Gebühren für die erforderliche Teilvermessung der Bauplätze trägt der Verkäufer.
- Vermarktung:** Provisionsfrei über die Wirtschaftsförderung in Dorsten GmbH
- Ansprechpartner:** Wirtschaftsförderung in Dorsten GmbH (WINDOR)
Bismarckstraße 24, 46284 Dorsten
Jürgen Bendisch
Telefon: (02362) 66 36 51
eMail: bendisch@win-dor.de
Manuela Sowa
Telefon: (02362) 66 36 70 sowie (0174) 68 78 07 4
eMail: sowa@win-dor.de
- Ergänzende Hinweise:** Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden und nachstehenden Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Auszug aus der Liegenschaftskarte



(unmaßstäbliche Darstellung)



Eisenbahn



Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
 © Vermessungsbüro Claaßen

Teilungsentwurf

Gemarkung	: Dorsten
Flur	: 54
Flurstück	: 822-824, 835, 836
Lage:	: Feldhausener Straße
angefertigt	: Dorsten, 02.07.2024

Andreas Claaßen
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Maßstab 1:500 AZ: 23420

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Beratender Ingenieur
 Dipl.-Ing. Andreas Claaßen



Am Schölzbach 113
 46282 Dorsten
 0 23 62 - 20 55-6
 vermessung@claaßen2.de
 www.claaßen2.de