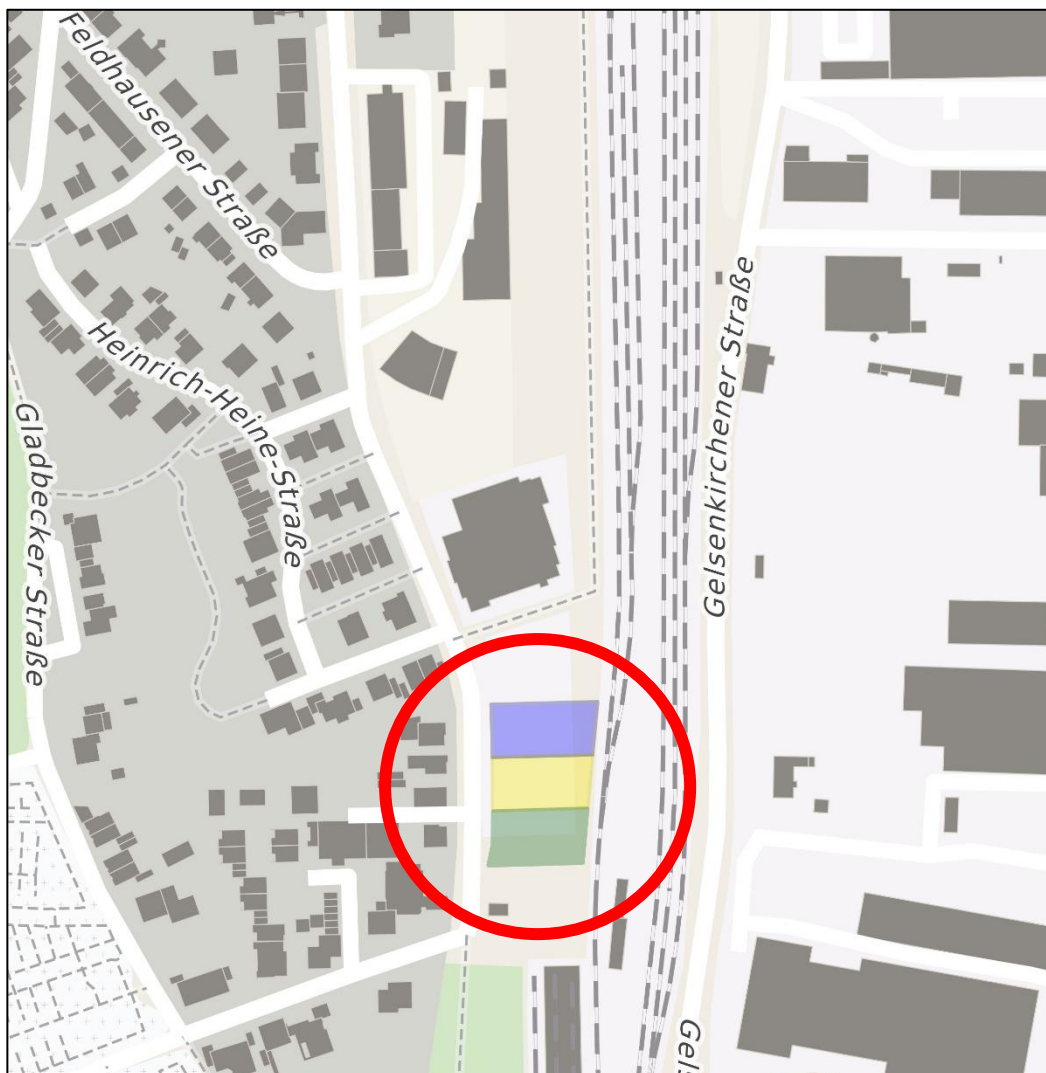


Gewerblich nutzbare Grundstücke für Handwerk- oder Dienstleistungen in Dorsten



(unmaßstäbliche Darstellung)

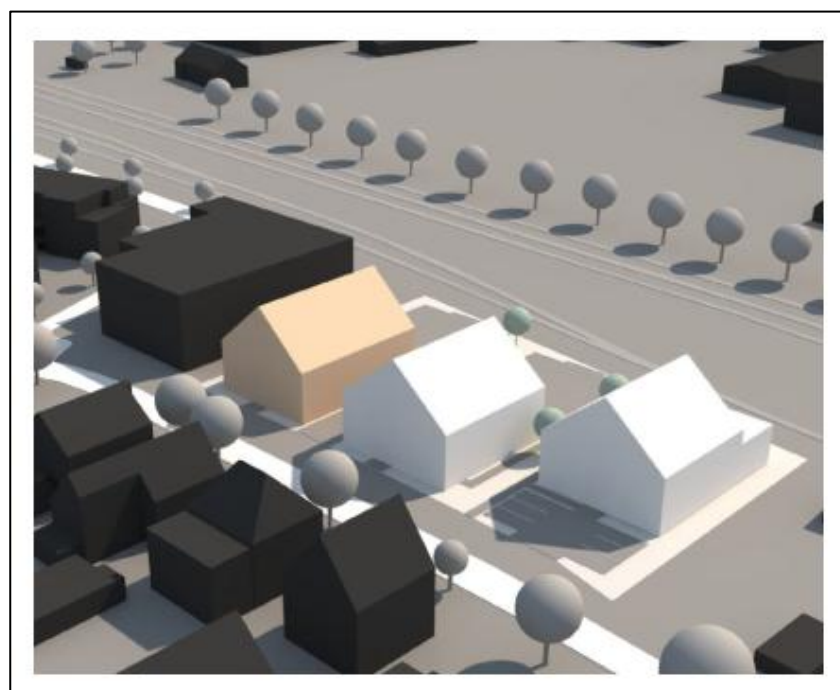
Anschrift: **Feldhausener Straße (gegenüber Hausnummern 102 bis 106)**
46282 Dorsten – Feldmark

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.

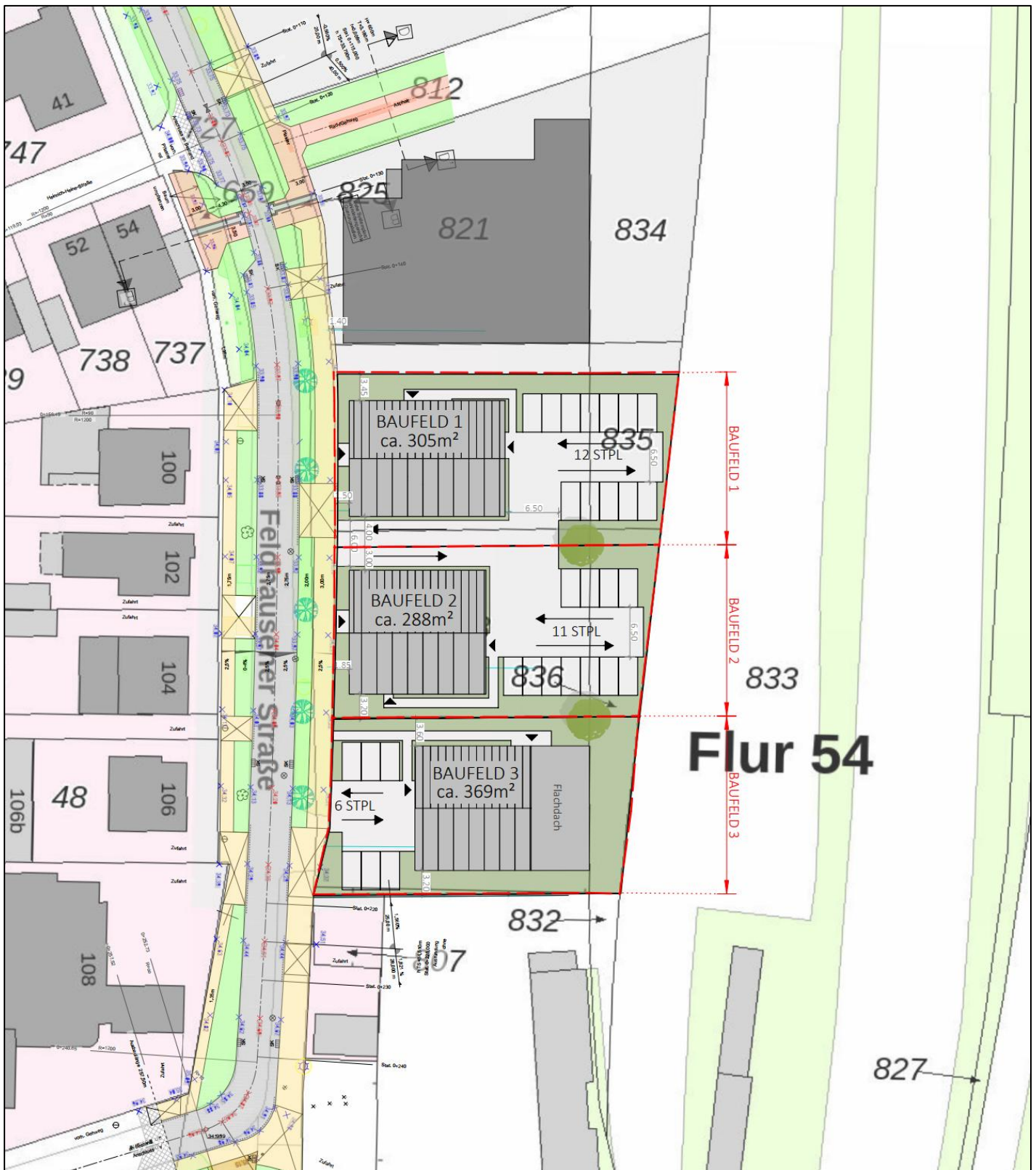
Eigentümer:	Wirtschaftsförderung in Dorsten GmbH (WINDOR)
Objektart:	unbebaute Grundstücke
Bezeichnung und Größe der Grundstücke:	<p>Alle Baufelder werden aus noch zu vermessenden Teilflächen verschiedener Grundstücke gebildet.</p> <p><u>Baufeld I:</u> (blaue Markierung) Der Bauplatz I hat eine Straßenfront von ca. 22,38 m. Die mittlere Tiefe liegt bei ca. 44 m, Gesamtgröße ca. 976 m².</p> <p><u>Baufeld II:</u> (gelbe Markierung) Der Bauplatz II hat eine Straßenfront von ca. 22,38 m. Die mittlere Tiefe liegt bei ca. 40 m, Gesamtgröße ca. 921 m².</p> <p><u>Baufeld III:</u> (grüne Markierung) Der Bauplatz III hat eine Straßenfront von ca. 23,30 m. Die mittlere Tiefe liegt bei ca. 40 m, Gesamtgröße ca. 910 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>Die Baufelder I und II eignen sich für Betriebe des Gesundheitswesens sowie für Steuerberater, Notariate, Pflegedienste, Versicherungsbüros, IT-Büros sowie Ladenlokale für Concept-Stores, Floristen etc. Untergeordnetes betriebliches Wohnen könnte in den Obergeschossen umgesetzt werden.</p> <p>Das Baufeld 3 ist ideal geeignet für kleinere Handwerksbetriebe samt Büro- und Lagerflächen im Obergeschoss.</p> <p>Einen visuellen Überblick einer möglichen Bebauung der einzelnen Bauplätze finden Sie auf den Seiten 4 bis 8 dieses Exposés. Detaillierte Pläne stellen wir in einem persönlichen Gespräch gerne zur Verfügung. Ihr konkretes Bauvorhaben muss im Zuge eines Bauantrages mit der Stadt Dorsten genehmigt werden. Gerne vermitteln wir den Kontakt zu einem Architekturbüro.</p> <p>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. 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.
- Vornutzung der Bauplätze:** Ehemalige Bahnbetriebsanlage – Die Flächen wurden durch eine Bodensanierung im Jahr 2018 überwiegend saniert.
- Grundbuchbelastungen:**
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für DB Netz AG, heute DB InfraGO AG (Emissionsduldung aus Bahnverkehr)
 - Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für DB Netz AG, heute DB InfraGO AG (Kabel-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)
 - Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für DB Netz AG, heute DB InfraGO AG (Einfriedungsverpflichtung zum Bahngelände)
- Kaufpreise:** Wir bitten vorab um Beschreibung Ihres Vorhabens. Die Kaufpreise werden im Anschluss bekannt gegeben.
- 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.

Visualisierungen

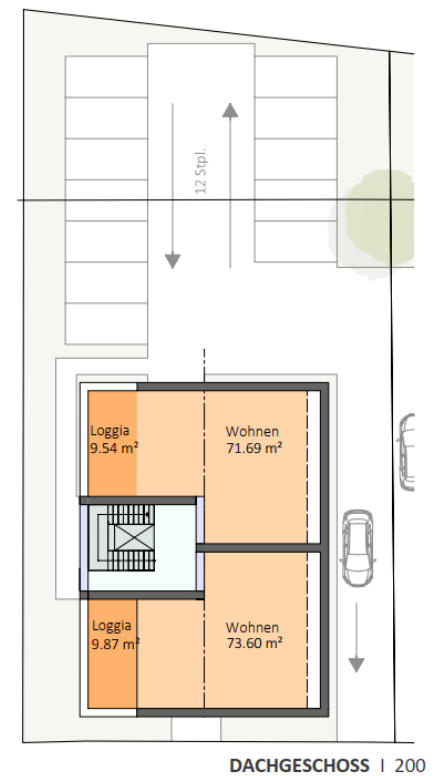
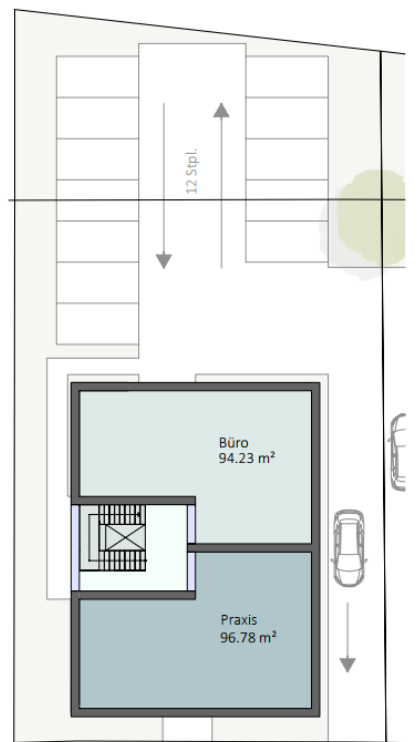
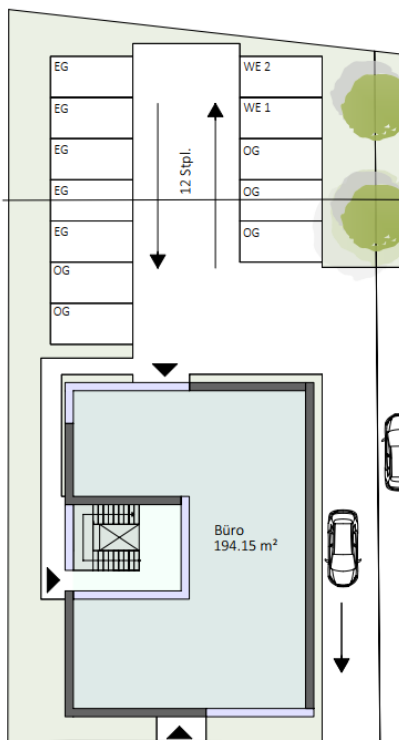
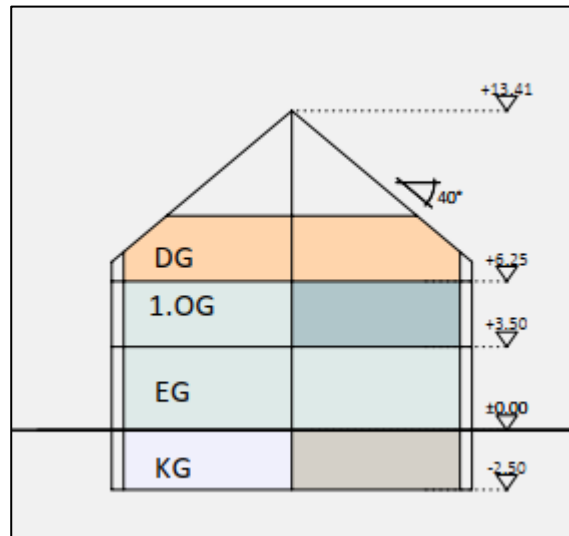


Auszug aus dem Lageplan



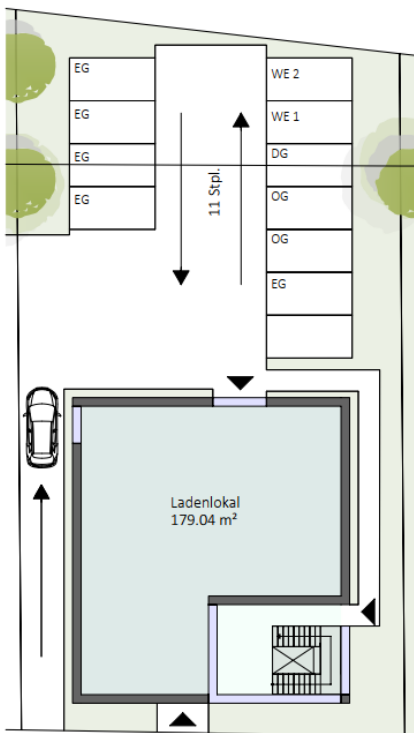
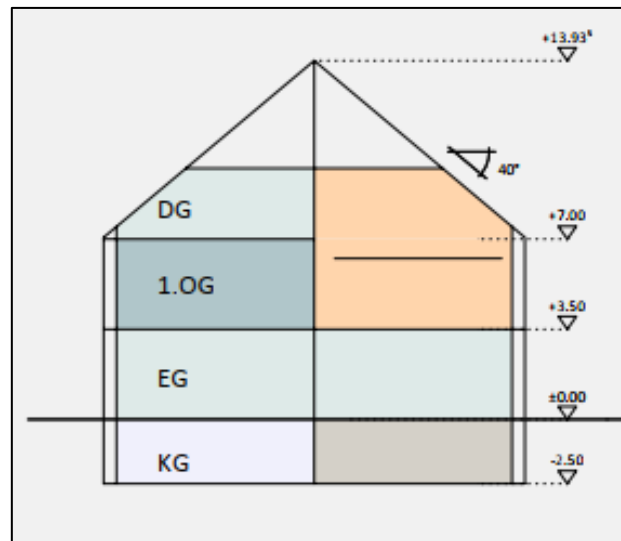
(unmaßstäbliche Darstellung & Angaben ohne Gewähr)

Baufeld I

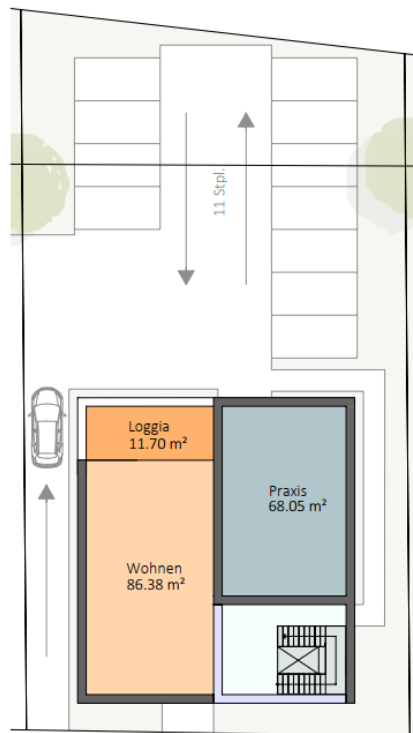


(unmaßstäbliche Darstellung & Angaben ohne Gewähr)

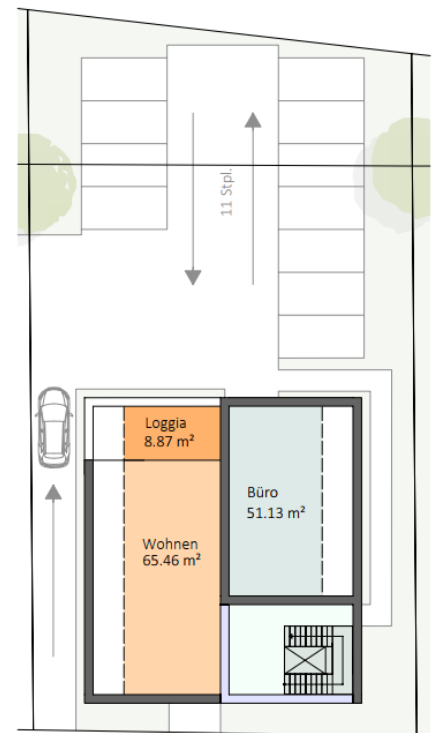
Baufeld II



ERDGESCHOSS | 200



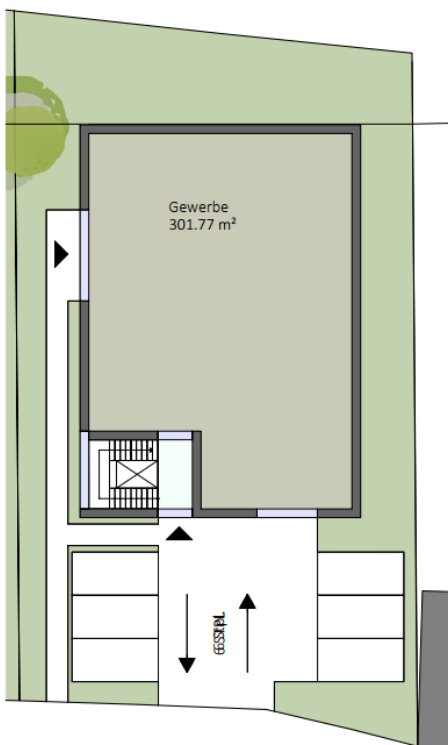
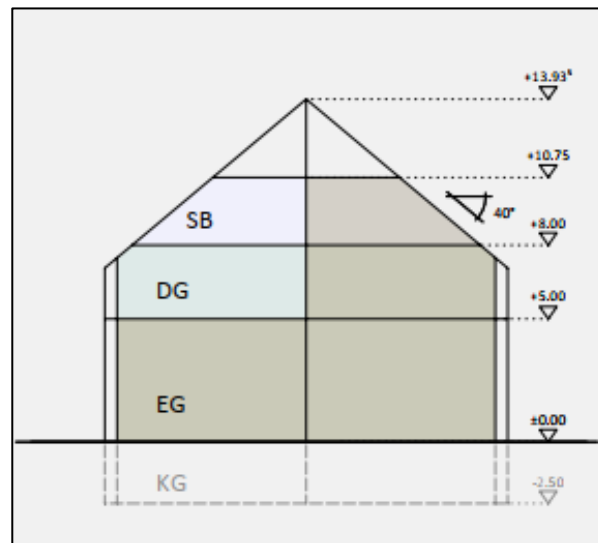
OBERGESCHOSS | 200



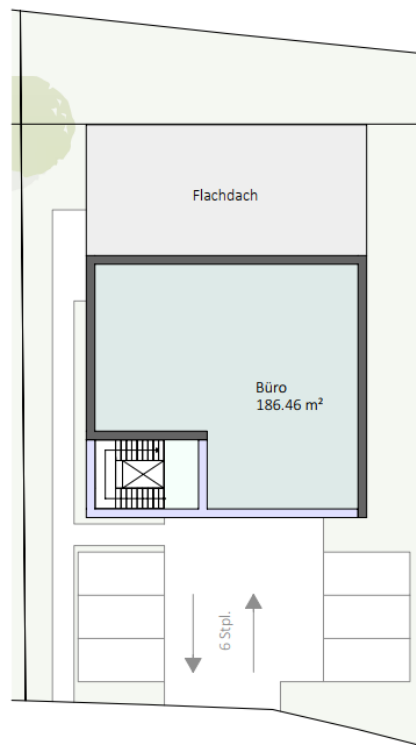
DACHGESCHOSS | 200

(unmaßstäbliche Darstellung & Angaben ohne Gewähr)

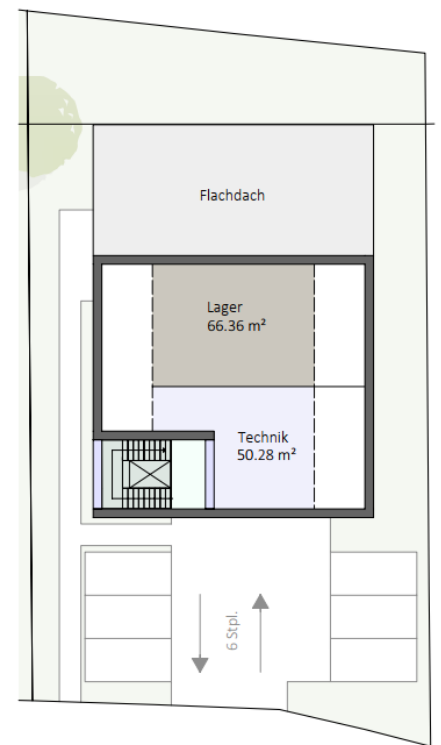
Baufeld III



ERDGESCHOSS | 200



DACHGESCHOSS | 200



SPITZBODEN | 200

(unmaßstäbliche Darstellung & Angaben ohne Gewähr)