Pulheim

# Seltene Gelegenheit: Baugrundstück mit Bebauungsplan im Zentrum von Pulheim

***Objektnummer: 2541003A1***




**KAUFPREIS: 825.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 734 m²**

**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**


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

**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2541003A1 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 825.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vermietbare Fläche | ca. 734 m² |

**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie



WIR SUCHEN EINEN
IMMOBILIENMAKLER
FÜR ANLAGEIMMOBILIEN
(W/M/D)

BEWERBEN SIE SICH UNTER:
commercial.koeln@von-poll.com






www.vpc-koeln.de

**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie





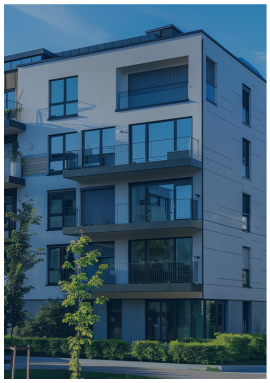
**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie



WIR VERKAUFEN AUCH IHRE
IMMOBILIE






www.vpc-koeln.de

**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie



VON POLL COMMERCIAL®



Registrieren Sie sich als **aktiver Suchkunde** und Sie erhalten - als einer der Ersten - die neuen **Immobilien-Angebote** sowie attraktive **OFF-Market Immobilien**

0221 423 025 25
commercial.koeln@von-poll.com

*www.vpc-koeln.de*

**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses vielversprechende Baugrundstück in Pulheim, welches auf 734 m² ideale Voraussetzungen für eine moderne und zukunftsorientierte Bebauung bietet. Besonders für Investoren und Bauträger eröffnet sich hier eine ausgezeichnete Gelegenheit, ein durchdachtes Bauprojekt in einer attraktiven Umgebung zu realisieren. Das Grundstück liegt in einem planungsrechtlich gesicherten Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlaubt – von reinen Wohngebäuden über gewerbliche Nutzung bis hin zu einer kombinierten Wohn- und Gewerbebebauung. Der aktuelle Bebauungsplan sieht als Zielvorstellung eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vor. Zudem besteht gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu realisieren, wodurch eine effiziente Flächennutzung gewährleistet wird. Die offene Bauweise ist für den gesamten Plangeltungsbereich gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Das bedeutet, dass die Baukörper mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden müssen. Aufgrund der wohngeprägten Struktur innerhalb des Baublocks sowie der zunehmenden Entfernung zum Innenstadtkern wird für dieses Gebiet eine geringere Nutzungsintensität mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch den Bau einer Tiefgarage gemäß § 19 (4) Satz 4 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 0,8, wenn sichergestellt ist, dass auf den Tiefgaragen eine Begrünung und Bepflanzung erfolgt. Wichtige Festsetzungen des Bebauungsplans: - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 - Möglicher Bau einer Tiefgarage gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO - Maximale Bautiefe: 15,5 m - Maximale Gebäudebreite: 10 m - Traufhöhe: 6,5 m - Firsthöhe: 11 m - Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO - Zielvorstellung: Zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss Derzeit wird das Grundstück als Parkplatz genutzt und an einen Betreiber vermietet. Diese gesicherte Vermietung sorgt bis zum Baustart für regelmäßige Einnahmen und bietet somit eine stabile Übergangsinvestition. Der Mietzins beträgt € 9.600,00 jährlich.

**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Alles zum Standort

Dieses Baugrundstück vereint auf einzigartige Weise die Vorzüge eines idyllischen Wohnumfeldes mit der hervorragenden Infrastruktur einer dynamischen Stadt. Gelegen in Pulheim, am westlichen Rand von Köln, bietet es eine seltene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft mit stilvoller Architektur und einer hohen Lebensqualität aus, wodurch sich das Grundstück für vielfältige Bebauungskonzepte eignet. Die Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr ist ausgezeichnet. Eine in wenigen Gehminuten erreichbare Bushaltestelle sorgt für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie ins Zentrum von Pulheim. Der Bahnhof Pulheim liegt nur etwa zehn Gehminuten entfernt und stellt regelmäßige Bahnverbindungen nach Köln, Düsseldorf und weitere Städte der Region zur Verfügung – ideal für Berufspendler und Geschäftsreisende. Auch mit dem Auto gestaltet sich die Mobilität denkbar einfach: Die Autobahn A57 ist in nur fünf Minuten zu erreichen und ermöglicht eine zügige Verbindung in die Kölner Innenstadt, nach Leverkusen oder Düsseldorf. Die Nahversorgung ist exzellent und lässt keine Wünsche offen. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte befinden sich in direkter Umgebung und ermöglichen eine bequeme Erledigung des täglichen Einkaufs. Apotheken, Banken sowie weitere Dienstleister sind ebenfalls schnell erreichbar und tragen zu einem komfortablen Alltag bei. Ergänzt wird das Angebot durch eine vielseitige Gastronomieszene mit Restaurants, Cafés und gemütlichen Bistros, die sowohl Anwohner als auch Besucher anziehen. Für Familien präsentiert die Lage optimale Bedingungen. Zahlreiche Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe und sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln unkompliziert erreichbar. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze und Naherholungsgebiete schaffen zahlreiche Möglichkeiten für Bewegung, Erholung und gemeinsame Aktivitäten. Die umliegenden Parks und Grünflächen laden zu entspannten Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein – ein echter Mehrwert für alle, die ein naturnahes Umfeld schätzen. Dank der vorteilhaften Lage und der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Baugrundstück ideale Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ob Wohn-, Gewerbe- oder Mischbebauung – die flexible Gestaltungsmöglichkeit macht es zu einer attraktiven Option für unterschiedlichste Bauvorhaben. Die harmonische Verbindung aus einem angenehmen Umfeld und einer erstklassigen Infrastruktur schafft optimale Bedingungen für eine nachhaltige und wertbeständige Nutzung.

**Objektnummer: 2541003A1 - 50259 Pulheim**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Hauptstraße 53  Köln – Commercial
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com