

Köln / Widdersdorf

Attraktives Baugrundstück zur Verwirklichung Ihres Traumhauses

Objektnummer: 25406032H



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

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

Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25406032H	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 200 m ²	Haus	Einfamilienhaus
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

Die Immobilie



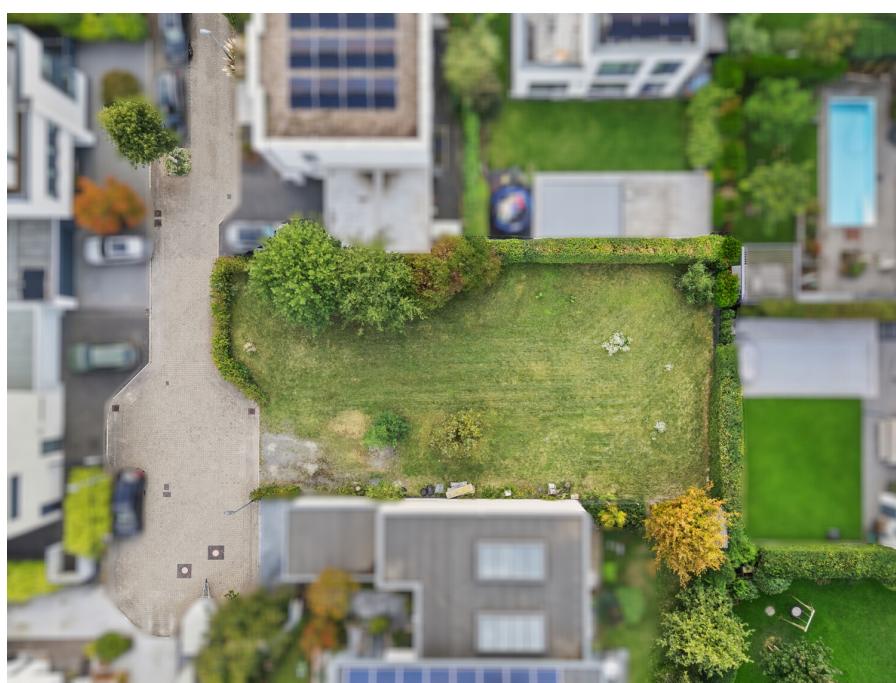
Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

Die Immobilie



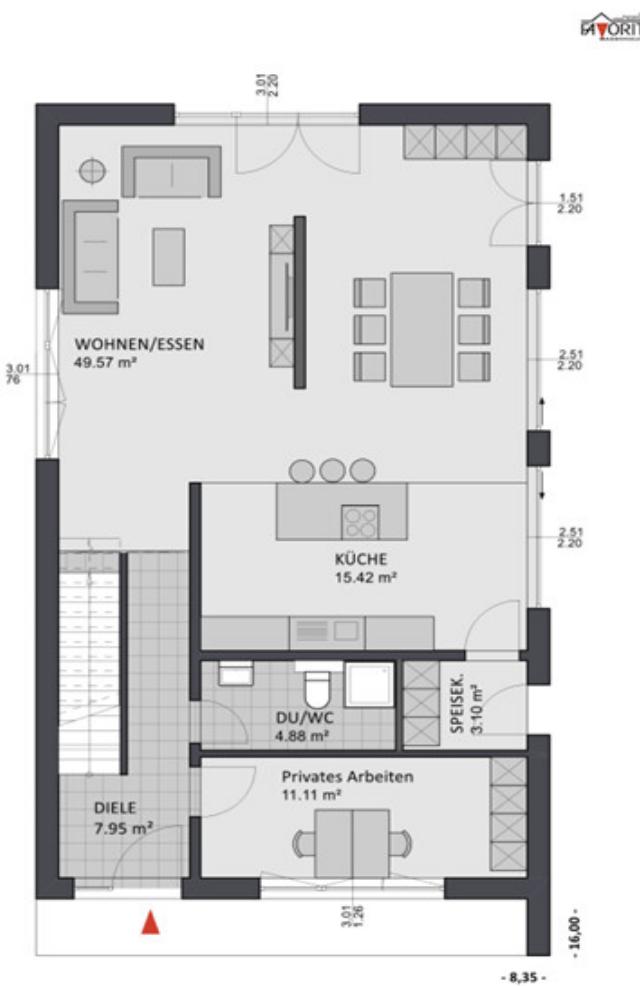
Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

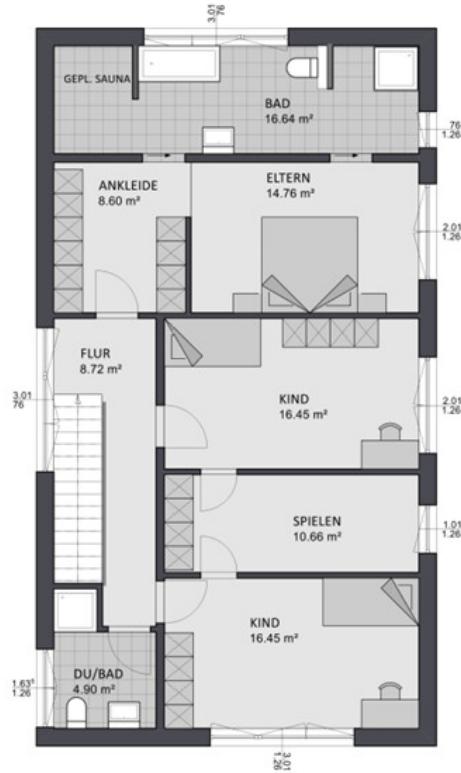
Die Immobilie



Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses äußerst attraktive Neubauprojekt mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² – eine seltene Gelegenheit für private Bauherren, ihr individuelles Bauprojekt zu realisieren.

Das hier angebotene, ruhig gelegene Grundstück befindet sich zweifelsohne in bester Lage von Widdersdorf am Ende einer Wohnstraße in unmittelbarer Nähe zum 45-Loch-Golfplatz. Es ist unbebaut, in Privatbesitz und besticht durch seine exklusive Umgebung.

Mit einer Breite von ca. 17,4 Metern und einer Tiefe von ca. 34,5 Metern liegt die Liegenschaft in einer voll erschlossenen Anwohnerstraße. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer hochwertigen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Die Grundstücksfläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten, unterschiedliche architektonische Konzepte zu verwirklichen und bietet Raum für kreative Planungen.

Die im Bebauungsplan definierten Rahmenbedingungen (Bebauungsplan Nr. 58480103-06-03; GRZ: 0,3; GFZ: 0,6) ermöglichen – unter Einhaltung der Abstandsflächen – interessante Bebauungsoptionen.

So ist beispielsweise die Errichtung eines Baukörpers mit zwei Vollgeschossen, einer Doppelgarage sowie großzügig angelegten Terrassen denkbar. Der Zuschnitt eignet sich hervorragend für ein modernes, freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von bis zu ca. 275 m² – selbstverständlich vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen.

Ein von einem unserer Kooperationspartner ausgearbeiteter Bebauungsvorschlag zeigt eine moderne Flachdacharchitektur mit Fensterflächen und einer lichten Raumhöhe von ca. 2,75 m im Erdgeschoss. Der Keller ist als hochwertiger WU-Betonkeller vorgesehen und kann auf Wunsch als ausgebauter Wohnkeller genutzt werden.

Zudem erfüllt das Konzept durch umfassende Dämmmaßnahmen und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung die Anforderungen an ein Effizienzhaus 55 oder optional an ein Effizienzhaus 40. Ergänzend bestehen verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten wie eine Fassade mit Riemchenverkleidung, farbige Fenster- und Türrahmen, ein Kaminzug für den Anschluss eines Ofens sowie eine gemauerte Doppelgarage in Flachdachausführung mit elektrischem Sektionaltor.

Der Erwerb dieses Angebots bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück. Für die Realisierung des hier dargestellten Bebauungsvorschlags ist ein separater Werkvertrag mit einem Massivhausbauunternehmen erforderlich. Der Bebauungsvorschlag unseres Kooperationspartners dient hierbei als Inspiration und kann individuell an die Wünsche des Bauherrn angepasst werden.

Nähere Einzelheiten zur möglichen Ausstattung sowie zum Kaufpreis für den hier dargestellten Bebauungsvorschlag können in einem persönlichem Beratungsgespräch besprochen werden.

Für Interessenten, die ihre Wohnträume verwirklichen möchten und auf der Suche nach einem Grundstück mit optimalem Zuschnitt und hervorragender Lage sind, stellt dieses Angebot eine einmalige Gelegenheit dar.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Grundstücks für Ihr Bauvorhaben zu überzeugen.

Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

Alles zum Standort

Widdersdorf, erst 1975 nach Köln eingemeindet, hat sich seinen ländlichen Charme bis heute bewahrt. Der mit ca. 12.300 Einwohnern zählende Stadtteil im Kölner Westen ist von Feldern umgeben, die zum Spazieren gehen und Joggen förmlich einladen. Ein Golfplatz, Tennisclub, ein Reiterhof und die LöWi-Arena mit vielfältigen Sport-Aktivitäten ergänzen dies ideal. Auch Fahrradwege unter anderem als Anbindung Richtung Max-Planck-Institut und bis zur Kölner Innenstadt werden vielfältig genutzt.

2007 bis 2015 ist ein großes Neubaugebiet (Bauprojekt "Prima Colonia") mit fünf thematisch verschiedenen Quartieren erschlossen worden. Aus "alt" und "neu" ergibt sich ein ideales Wohnumfeld. Es finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes wie Kindergärten (u.a. bilingual), Grundschulen, ein Gymnasium, medizinische Versorgung in zwei Ärzte-Zentren mit Haus- und Fachärzten sowie Zahnärzten, Physiotherapeuten und Apotheken, Optiker, Cafés und Konditoreien, Restaurants, Buchhandlungen und Postfilialen. Die Einkaufsmöglichkeiten für den Grundbedarf sind breit gestreut (EDEKA, ALDI, NETTO, dm). Das rege Vereinsleben bietet vielseitige Möglichkeiten.

In ca. 10 Minuten ist man mit dem Auto oder mit dem Bus im beliebten Rhein-Center in Weiden, in ca. 25 Minuten in der Kölner Innenstadt. Die Busse fahren im 20-Minuten-Takt. Die Bushaltestellen Köln-Widdersdorf sind in 6 Minuten sehr gut zu Fuß erreichbar. Sie verbinden mit der S-Bahn (zum Kölner Hauptbahnhof und dem Flughafen Köln-Bonn) sowie mit dem Straßenbahnnetz. Über die nahe Auffahrt Richtung Köln-Bocklemünd hat man zudem den Anschluss an den Kölner Autobahnring A1, A4 und A57.



VON POLL
REAL ESTATE

Objektnummer: 25406032H - 50859 Köln / Widdersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com