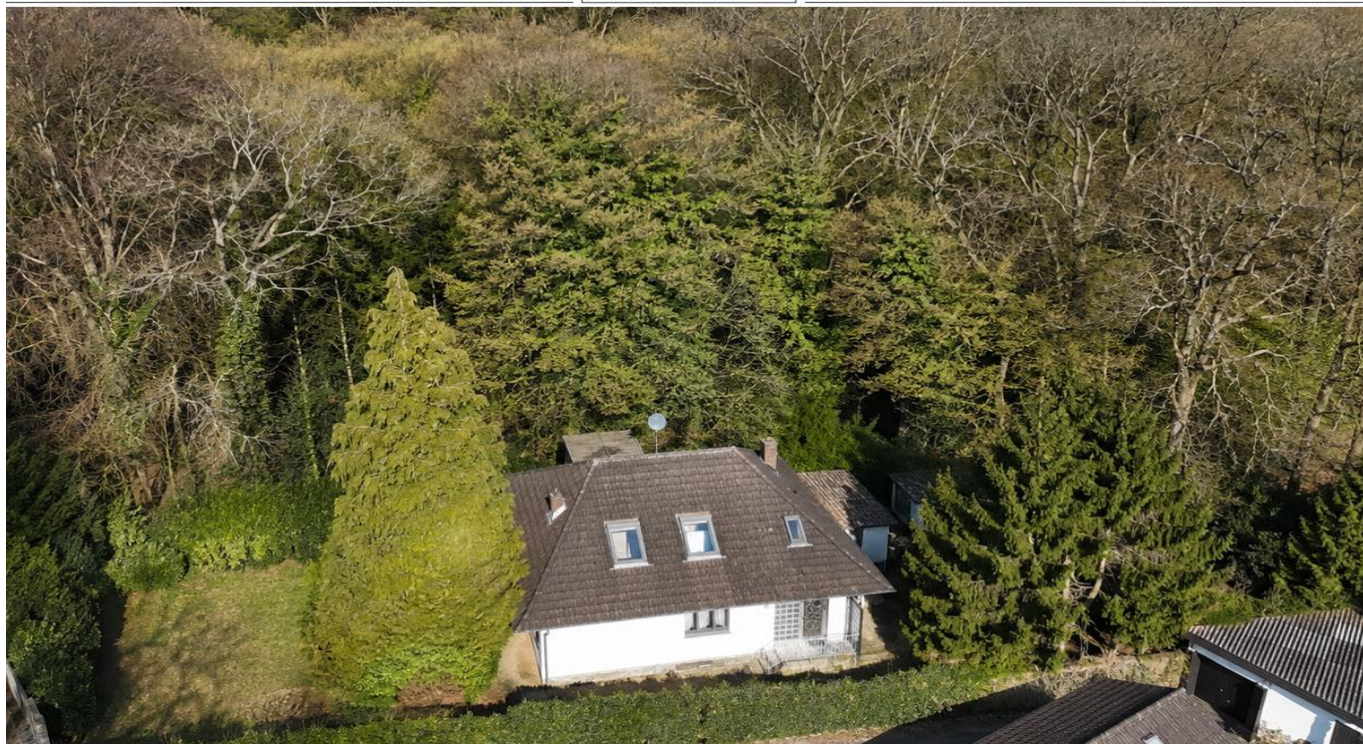


Köln - Brück

Abrissbirne trifft Paradies - großzügiges Baugrundstück am Waldrand von Köln-Brück

Objektnummer: 26390005g



KAUFPREIS: 748.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 981 m²

Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Auf einen Blick

Objektnummer	26390005g
Dachform	Walmdach
Baujahr	1976
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	748.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.03.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	337.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Die Immobilie



Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Die Immobilie



Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für
Immobilienbewertung

(PersCert® / WertCert® / DEKRA)

und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein
erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.von-poll.com



Unser virtueller Immobilienrundgang steht Ihnen unter folgender
Web-Adresse kostenfrei zur Verfügung:

<https://tour.giraffe360.com/imbuchenkamp45>

Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Die Immobilie



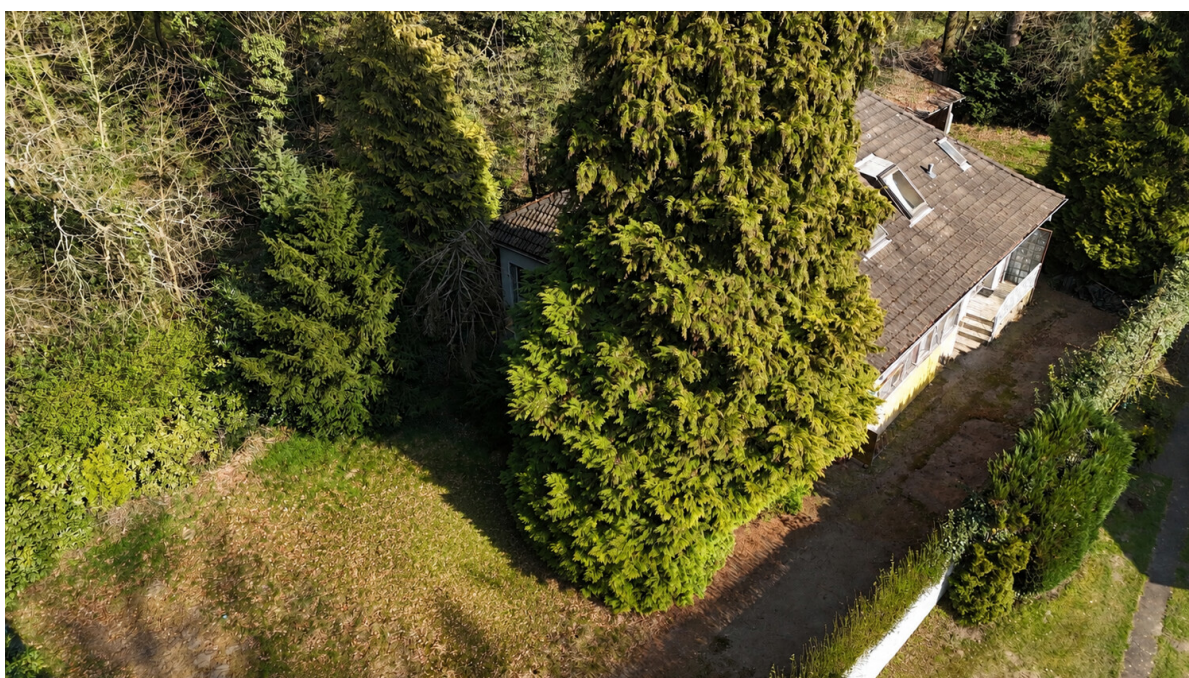
Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Die Immobilie



Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Die Immobilie



Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Die Immobilie



Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Grundstück mit einer derzeit noch vorhandenen Bestandsimmobilie, die sich nach aktuellem Eindruck in einem stark sanierungsbedürftigen bis abrisssreifen Zustand befindet. Der besondere Reiz dieses Angebots liegt daher weniger im Bestandsgebäude, sondern vielmehr im Potenzial des Grundstücks und einer möglichen Neubebauung.

Auf Basis einer ersten Einschätzung erscheint eine zukünftige Bebauung mit einer Grundfläche von ca. 280 m² grundsätzlich denkbar. Beispielhaft wurde hierbei eine mögliche Gebäudedimension von etwa 11,50 m x 15,00 m berücksichtigt. Das potenzielle Bauvorhaben befindet sich aktuell noch in der Prüfung. Eine verbindliche Aussage zur tatsächlichen Bebaubarkeit, Genehmigungsfähigkeit, Geschossigkeit, Wohnfläche oder konkreten Ausnutzung des Grundstücks kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

Die im Exposé dargestellten KI-generierten Visualisierungen dienen ausschließlich der beispielhaften Veranschaulichung eines möglichen Neubaukonzepts. Sie orientieren sich an der derzeit angefragten beziehungsweise vorläufig angenommenen bebaubaren Grundfläche und stellen keine verbindliche Planung, Bauzusage oder Beschaffenheitsvereinbarung dar. Die finale Gestaltung, Positionierung und Genehmigungsfähigkeit eines Neubaus sind durch die zuständigen Behörden sowie gegebenenfalls durch Architekten, Fachplaner und Bauvoranfrage zu prüfen.

Nach aktuellem Konzept könnte sich die Vorderseite eines möglichen Neubaus im Vergleich zum heutigen Bestandsgebäude etwas weiter in Richtung Straße verschieben. Auch dieser Punkt ist noch nicht abschließend geklärt und bedarf einer baurechtlichen Prüfung. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Projektentwickler, Bauträger, Architekten sowie private Käufer mit dem Wunsch, ein Grundstück nach eigenen Vorstellungen neu zu entwickeln. Die Kombination aus Grundstückspotenzial, möglicher großzügiger Neubebauung und individueller Planungsfreiheit bietet eine interessante Grundlage für die Realisierung eines modernen Wohnkonzepts.

Alle Angaben zur möglichen Bebauung erfolgen ohne Gewähr und vorbehaltlich der endgültigen baurechtlichen Prüfung und Genehmigung. Käufer werden ausdrücklich darauf hingewiesen, die Bebaubarkeit eigenständig beziehungsweise über fachkundige Dritte zu prüfen.

Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Köln-Brück, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im rechtsrheinischen Köln. Der Stadtteil ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnstraßen und einer angenehmen Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden. Besonders hervorzuheben ist die direkte Lage am Wald, die dem Standort einen naturnahen und zugleich geschützten Charakter verleiht.

Der Wald beginnt praktisch unmittelbar am Grundstück. Spazierwege, Laufstrecken und Naturflächen sind damit ohne Anfahrt erreichbar und lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren. Diese Nähe zur Natur ist innerhalb des Kölner Stadtgebiets nicht selbstverständlich und prägt das Wohnumfeld spürbar. Sie sorgt für Ruhe, eine gute Aufenthaltsqualität und ein Wohngefühl, das sich deutlich von dichter bebauten innerstädtischen Lagen unterscheidet.

Trotz der grünen Umgebung ist die Lage alltagstauglich angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungen befinden sich im Stadtteil und in den umliegenden Bereichen. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sind gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Menschen, die ruhig wohnen möchten, ohne auf eine funktionierende Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Von Köln-Brück bestehen Verbindungen in Richtung Innenstadt sowie in die angrenzenden rechtsrheinischen Stadtteile. Fußläufig ist die Bahnhaltestelle Lustheide schneller erreichbar als die Haltestelle Brück. Mit dem Auto sind die Kölner Innenstadt, die umliegenden Stadtteile und das überregionale Straßennetz gut erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges, naturnahes Wohnen direkt am Wald mit den Vorteilen eines etablierten Kölner Stadtteils. Sie bietet kurze Wege ins Grüne, eine gewachsene Nachbarschaft und eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf – eine Kombination, die in Köln nur selten in dieser Form zu finden ist.

Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26390005g - 51109 Köln - Brück

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com