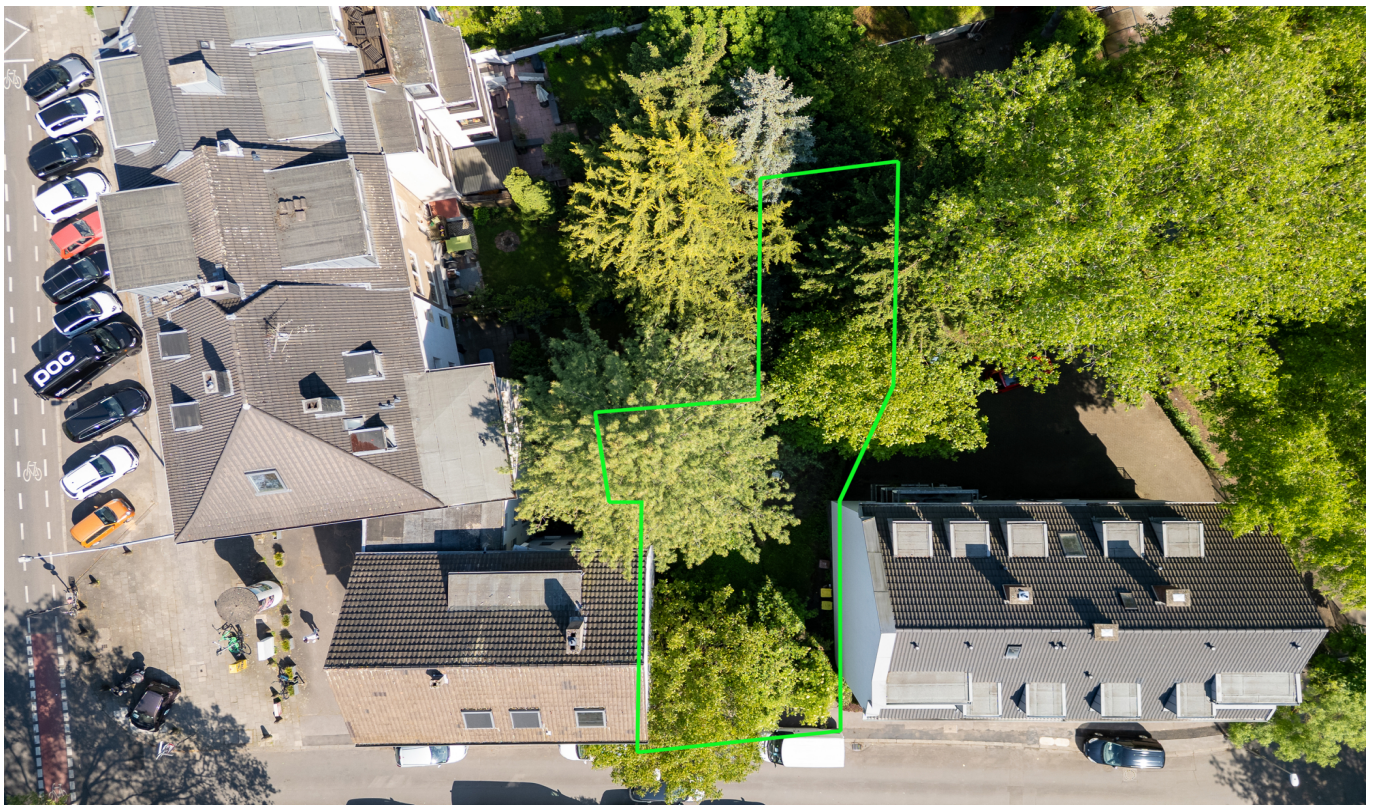


Köln / Müngersdorf

# Unbebautes Grundstück in Köln-Müngersdorf mit Entwicklungspotenzial

**Objektnummer: 2641008G1**



**KAUFPREIS: 450.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 355 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 2641008G1 - 50933 Köln / Müngersdorf**

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

**Objektnummer: 2641008G1 - 50933 Köln / Müngersdorf**

## Auf einen Blick

Objektnummer	2641008G1	Kaufpreis	450.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Vermietbare Fläche	ca. 355 m <sup>2</sup>

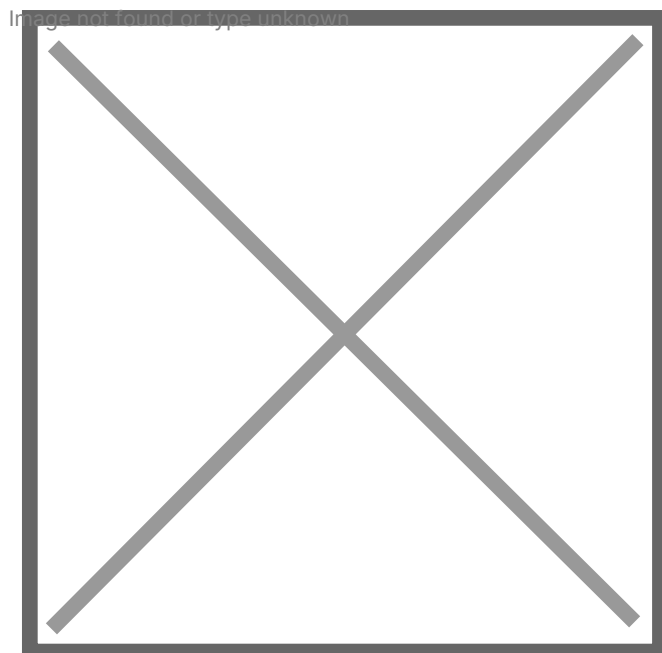
Objektnummer: 2641008G1 - 50933 Köln / Müngersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641008G1 - 50933 Köln / Müngersdorf

## Die Immobilie



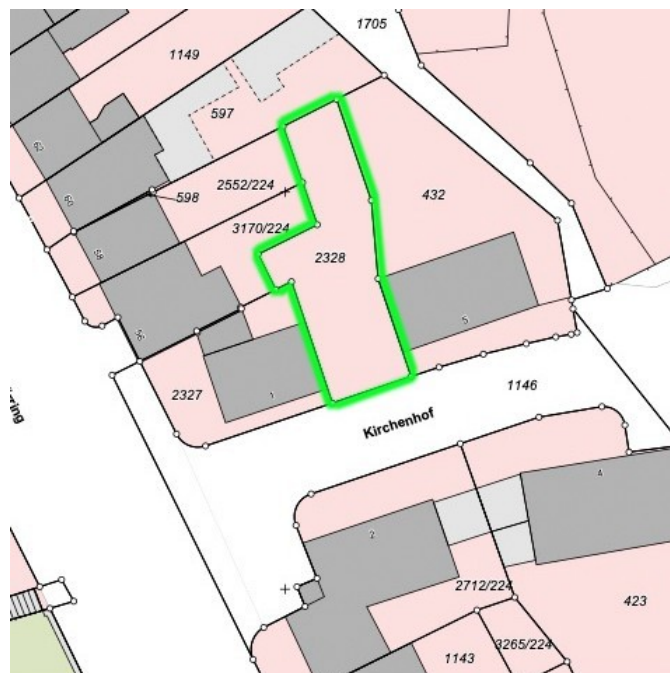
Objektnummer: 2641008G1 - 50933 Köln / Müngersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 2641008G1 - 50933 Köln / Müngersdorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 2641008G1 - 50933 Köln / Müngersdorf**

## Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses ca. 355 m<sup>2</sup> große, unbebaute Grundstück mit attraktivem Entwicklungspotenzial. Die Fläche bietet eine interessante Grundlage für eine wohnwirtschaftliche Projektentwicklung und eignet sich insbesondere für Käufer, die ein Grundstück mit Perspektive in einem bereits baulich geprägten Umfeld suchen.

Das Grundstück ist aktuell unbebaut und eröffnet damit flexible Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung.

Da für dieses Gebiet kein Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Eine verbindliche Prüfung und Genehmigung erfolgt durch die zuständige Baubehörde.

Ein zusätzlicher Vorteil besteht darin, dass das angrenzende Wohn- und Geschäftshaus separat ebenfalls zum Verkauf steht. Beide Liegenschaften werden einzeln vermarktet, können bei Interesse jedoch gemeinsam erworben werden. Dadurch entsteht die Möglichkeit, die Grundstücksflächen zusammenhängend zu betrachten und weitergehende Entwicklungs-, Nutzungs- oder Wertsteigerungspotenziale zu prüfen.

Insgesamt präsentiert sich das Grundstück als seltene Gelegenheit für eine individuelle Entwicklung mit zusätzlicher Erweiterungsoption durch die angrenzende Liegenschaft.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 2641008G1 - 50933 Köln / Müngersdorf**

## Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich in etablierter Lage von Köln-Müngersdorf, einem gefragten Stadtteil im Westen der Domstadt, der dem beliebten Stadtbezirk Lindenthal zugeordnet ist. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gewachsene städtebauliche Struktur, eine angenehme Wohnqualität sowie eine ausgewogene Verbindung von Wohnnutzung, lokaler Versorgung und gewerblichen Nutzungen aus. Großzügige Grünflächen, ein ruhiges Straßenbild und die insgesamt hochwertige Mikrolage tragen wesentlich zur Attraktivität des Standorts bei.

Der Kölner Westen gehört seit Jahren zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt. Insbesondere Müngersdorf und Lindenthal stehen für ein gepflegtes, gewachsenes Umfeld mit hohem Freizeitwert und sehr guter infrastruktureller Einbindung. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Wohnhäusern, kleineren Gewerbeeinheiten und einer insgesamt stabilen Nachfragesituation. Dies schafft verlässliche Rahmenbedingungen sowohl für Wohnraumnutzer als auch für gewerbliche Mieter.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bewerten. Über die nahegelegenen Haltestellen Alter Militärring und Wendelinstraße besteht Anschluss an die Stadtbahn-Linie 1 sowie an die Buslinien 141, 143 und 144. Dadurch ist eine komfortable Verbindung in die Kölner Innenstadt, zu angrenzenden Stadtteilen sowie zu wichtigen Verkehrs- und Versorgungsachsen gewährleistet. Auch der Individualverkehr profitiert von der guten Erreichbarkeit der umliegenden Hauptverkehrsstraßen, wodurch der Standort insgesamt eine hohe Mobilitätsqualität aufweist.

Ein besonderer Mehrwert der Lage ergibt sich aus der Nähe zum Sportpark Müngersdorf, der als einer der bekanntesten Sport- und Freizeitstandorte Kölns weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist. Eingebettet in den Äußeren

Grüngürtel bietet das Umfeld nicht nur einen hohen Erholungswert, sondern auch zahlreiche Freizeit- und Bewegungsmöglichkeiten. Zu den prägenden Einrichtungen zählen unter anderem das RheinEnergieStadion, die Deutsche Sporthochschule Köln sowie weitere renommierte Sportanlagen und Institutionen. Diese Einrichtungen sorgen für eine überdurchschnittliche Standortbekanntheit und unterstreichen die Attraktivität des Quartiers.

Darüber hinaus profitiert die Lage von der Nähe zu etablierten Versorgungs- und Einkaufsbereichen, insbesondere entlang der Aachener Straße. Hier finden sich vielfältige Angebote des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Einzelhandel sowie ergänzende Dienstleistungen. Ergänzt wird dies durch ein attraktives Naherholungsangebot mit dem Kölner Stadtwald und dem Decksteiner Weiher, die zu den beliebtesten Freizeit- und Erholungsräumen im Kölner Westen zählen.

**Objektnummer: 2641008G1 - 50933 Köln / Müngersdorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

---

Unter Käster 14-16, 50667 Köln

Tel.: +49 221 - 42 30 25 25

E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)