

Köln / Widdersdorf

# Seltene Gelegenheit: Attraktives Baugrundstück in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25406032



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

KAUFPREIS: 750.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25406032 - 50859 Köln / Widdersdorf

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

Objektnummer: 25406032 - 50859 Köln / Widdersdorf

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25406032 | Kaufpreis | 750.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 25406032 - 50859 Köln / Widdersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406032 - 50859 Köln / Widdersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25406032 - 50859 Köln / Widdersdorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Köln



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Lindenthal**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25406032 - 50859 Köln / Widdersdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

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

**Objektnummer: 25406032 - 50859 Köln / Widdersdorf**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses äußerst attraktive Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> – eine seltene Gelegenheit für private Bauherren, ihr individuelles Bauprojekt zu realisieren.

Das ruhig gelegene Grundstück befindet sich 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, einem Staffelgeschoss, einer Doppelgarage sowie großzügig angelegten Terrassen denkbar. Der Zuschnitt eignet sich hervorragend für ein modernes, freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> – selbstverständlich vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen. Ein möglicher Bebauungsvorschlag, der sich individuell an die Wünsche des Bauherrn anpassen lässt, liegt bereits vor.

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 zu überzeugen.

Objektnummer: 25406032 - 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 Bedarfs 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.

Objektnummer: 25406032 - 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](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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