Köln – Junkersdorf

Seltene Gelegenheit: Neubaumöglichkeit in Junkersdorf

Property ID: 23406023N

PURCHASE PRICE: 1.565.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 170 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 594 m^2

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

At a glance

Property ID	23406023N
Living Space	ca. 170 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2024
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	1.565.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Projected
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Geo Thermal

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

The property

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

The property

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

The property

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

The property

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Köln

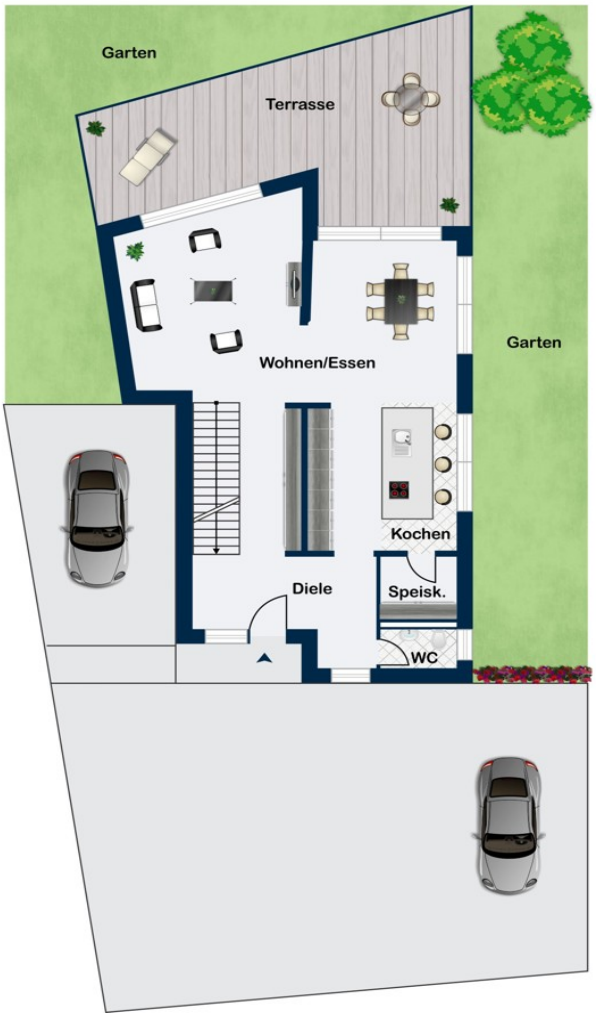
★ ★ ★ ★ ★

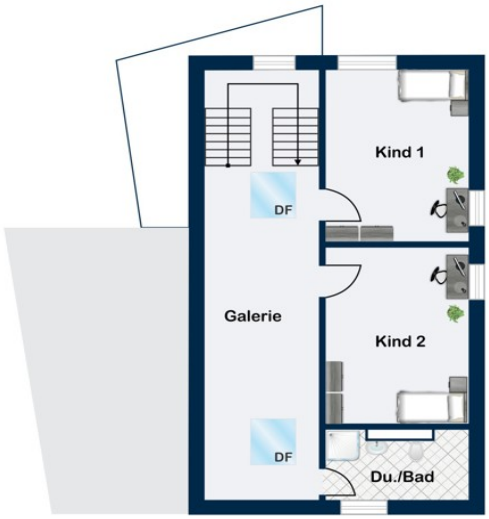
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Lindenthal

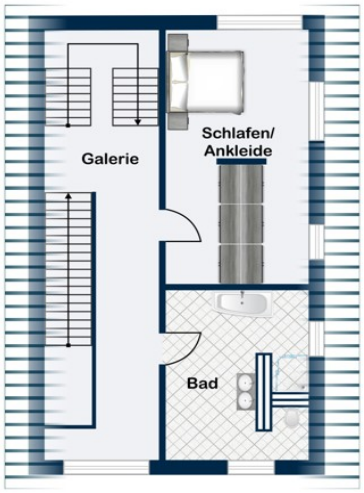
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

Floor plans


Garten
Terrasse
Garten
Wohnen/Essen
Kochen
Diele
Speisk.
WC


Kind 1
DF
Galerie
Kind 2
DF
Du./Bad



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen in beliebter Lage von Köln-Junkersdorf dieses Baugrundstück mit Altbestand. Derzeit befindet sich noch ein ca. 145 Quadratmeter großes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 auf dem sonnigen Grundstück. Die inmitten einer sehr ruhigen Wohnstraße liegende Liegenschaft mit einem rechteckig geschnittenen Gartengrundstück überzeugt vor allem mit seiner familienfreundlichen Lage, umgeben von einer gewachsenen Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe und vielfältigen Freizeitangeboten in unmittelbarer Nachbarschaft zu vielen Sporteinrichtungen. Die Dürener Straße und der Stadtwald sind nicht weit entfernt. Bei diesem Angebot kann der Käufer nach einem Abriss sein persönliches Bauvorhaben verwirklichen. Eine Neubebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus ist innerhalb der § 34-er Satzung der Stadt Köln möglich. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Ein Neubau ist individuell planbar und an keine bestimmte Baufirma gebunden. Wir haben eine Vorplanung durch die Firma DASMASSIVHAUS durchführen lassen: Das hier präsentierte Bebauungsbeispiel ist ein modernes und elegantes Stadthaus, das mit seinem zeitlosen Design und seiner hochwertigen Bauqualität beeindruckt. Der vorliegende Planungsentwurf verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170 Quadratmetern, die auf drei Etagen großzügig verteilt sind. Die besondere Lage der Treppe im lang gestreckten Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung bei einer Hausbreite von rund sieben Metern. Das moderne Erscheinungsbild des Baukörpers wirkt durch das Satteldach als Einfamilienhaus sehr attraktiv. Die Fassade kann individuell nach persönlichem Geschmack und regionalen Anforderungen gestaltet werden. Der Grundriss des Hauses ist gut durchdacht und bietet eine optimale Raumaufteilung. Es handelt sich um ein Effizienzhaus 55 mit Erdwärmepumpe, das mit Nebenkosten von nur EUR 400 im Jahr für Heizung und Warmwasser sehr attraktiv ist. Der beworbene Angebotspreis resultiert aus dem Grundstückspreis von EUR 975.000 sowie dem schlüsselfertigen geschätzten Hauspreis von rund EUR 590.000 zzgl. der Baunebenkosten und der Abrisskosten für den Altbestand. Die Käuferprovision bezieht sich nur auf den Grundstückspreis. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

Details of amenities

- freistehendes Haus mit Satteldach und Einzelgarage
- Erdwärmepumpe von Vaillant
- zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- zwei Bäder
- Sanitärobjekte von Villeroy & Boch
- Ostausrichtung
- großer Garten
- ruhigie Anliegerstraße in reinem Wohngebiet
- Effizienzhaus 55

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

All about the location

Der Stadtteil Köln-Junkersdorf liegt linksrheinisch, Luftlinie gemessen ca. acht Kilometer westlich der Kölner Stadtmitte. Mit seiner konzentrierten Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgedehnten Gärten ist dieser Teil von Köln-Junkersdorf sehr begehrt. Der nahliegende Stadtwald ist gerade bei Natur- und Sportfreunden beliebt und bildet die perfekte Umgebung für eine Laufrunde nach Feierabend oder Spaziergänge mit Familie und Hund. Das Sportangebot ist grenzenlos - ob Beach-Volleyball, Reiten, Fußball, oder Schwimmen im Stadionbad - hier sind dem körperlichen Ausgleich und einem guten Lebensgefühl keine Grenzen gesetzt. Das Stadion des 1. FC Köln sowie das Gelände der deutschen Sporthochschule sind nur ca. zehn Gehminuten entfernt. Trotz der ruhigen und grünen Lage überzeugt Junkersdorf durch seine gute Verkehrsanbindung. In gerade einmal 15 Minuten gelangt man mit der Straßenbahn ins Herz der Domstadt. Die Anschlussstellen Lövenich oder Marsdorf der Autobahn A1 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die am Kirchweg ansässigen Geschäfte sowie der Bereich um den alten Ortskern laden zum Bummeln und Flanieren ein. Hier hat sich auf charmante Art und Weise der einst dörfliche Charakter des Stadtteils erhalten. Entlang der Aachener Straße und im nahgelegenen Rhein-Center finden Shoppingfreunde alles, was das Herz begehrt – Boutiquen und diverse Geschäfte lassen keine Wünsche offen. Entdecken Sie zudem eines der vielen kleinen Lokale in Junkersdorf - hier können Sie bei köstlichem Wein und hervorragendem Essen den Abend gemütlich ausklingen lassen.

Property ID: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com