Köln / Hahnwald

Exclusive building plot with south-facing orientation - Design your dream home

Property ID: 25406006G

PURCHASE PRICE: 2.150.000 EUR • LAND AREA: 2.272 m²

Property ID: 25406006G - 50996 Köln / Hahnwald

- At a glance
- The property
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25406006G - 50996 Köln / Hahnwald

At a glance

Property ID	25406006G

Purchase Price	2.150.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 25406006G - 50996 Köln / Hahnwald

The property

Property ID: 25406006G - 50996 Köln / Hahnwald

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 25406006G - 50996 Köln / Hahnwald

The property

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

Property ID: 25406006G - 50996 Köln / Hahnwald

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.272 m², welches eine herausragende Gelegenheit zur Verwirklichung Ihres Wohnprojekts bietet. Das sonnige und ruhig gelegene Baugrundstück befindet sich in bester Lage von Köln-Hahnwald und ist derzeit mit einem Bungalow aus dem Jahr 1970 bebaut. Die sehr attraktive Liegenschaft befindet sich seit siebzig Jahren im Privatbesitz.

Die Fläche bietet zahlreiche Möglichkeiten, um verschiedenste architektonische Ideen umzusetzen und lässt Raum für kreative Planungen. Der Zuschnitt des Grundstücks ist optimal für eine Bebauung mit einer großzügigen, freistehenden Villa oder einem Zweifamilienhaus. Auch eine Aufteilung nach WEG sowie eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern mit je ca. 270 m² Wohnfläche ist hier genehmigungsfähig. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Internet ist gesichert, wodurch ein zeitnaher Baubeginn nach einem Abriss der Bestandsimmobilie möglich ist. Alternativ könnte auch ein architektonisch ansprechendes Mehrgenerationenhaus entstehen, das den Bedürfnissen heutiger Familienkonstellationen gerecht wird.

Das Grundstück verfügt mit einer Grundstücksbreite von rd. 39,0 Meter sowie einer Grundstückstiefe von rd. 50,8 Meter zur südlichen Seite bzw. rd. 98,0 Meter zur nördlichen Seite über einen sehr guten Zuschnitt. Das parkartige Grundstück bildet den von der Straße abgelegenen Teil und verfügt über eine private Zufahrt, die an einem vorgelagerten Grundstück mit ebenfalls freistehender Bebauung vorbeiführt. Dadurch ist es uneinsehbar und von allen Seiten von altem Baumbestand umgeben. Die gut entwickelte Nachbarschaft ist ebenfalls durch gepflegte Grünanlagen geprägt. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück besticht vor allem durch seine hervorragende Lage, umgeben von gewachsener und teilweise neuer Villenbebauung.

Die im Bebauungsplan definierten Rahmenbedingungen bieten - unter Einhaltung der Abstandsflächen - interessante Bebauungsmöglichkeiten (Bebauungsplan Nr. 68380/02-01: GRZ: 0,2, GFZ: 0,3, II Vollgeschosse) . Das Grundstück kann mit einem Baukörper bestehend aus zwei Vollgeschossen sowie großzügig angelegten Terrassen bebaut werden. Die maximal realisierbare Wohnfläche beträgt vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen bis zu ca. 530 m² Wohnfläche zzgl. weiterer Nutzfläche im Untergeschoss. Die maximal mögliche Firsthöhe für geneigte Dächer beträgt 10 Meter, für Flachdächer 6,50 Meter.

Wir haben einen möglichen Bebauungsvorschlag von einem unserer Kooperationspartner

erstellen lassen. Das hier präsentierte Bebauungsbeispiel für eine moderne Villa mit Pool beeindruckt mit einem modernen und zeitlosen Design sowie seiner soliden Bauqualität. Die Architektur des Hauses zeichnet sich durch klare Linien aus. Große Fensterflächen sorgen für eine lichtdurchflutete und freundliche Atmosphäre und ermöglichen gleichzeitig den perfekten Ausblick in den großen Garten. Der vorliegende Planungsentwurf realisiert einen exklusiven Lebensraum, der sich auf drei Etagen großzügig verteilt.

Der beworbene Kaufpreis sowie die Käuferprovision beziehen sich auf den Grundstückspreis.

Für Interessenten, die ihre Wohnträume verwirklichen möchten und auf der Suche nach einem Grundstück sind, das Vielseitigkeit und eine komfortable Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten bietet, stellt dieses Angebot eine interessante Gelegenheit dar.

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

Property ID: 25406006G - 50996 Köln / Hahnwald

All about the location

Die Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhiglage im exklusivem Stadtteil Hahnwald.

Der Forstbotanische Garten mit dem Friedenswäldchen liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Dieser lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder einer Joggingrunde ein.

Da der Hahnwald zu den jüngsten Stadtteilen Kölns gehört, verfügt er nicht über ein typisches Ortszentrum. Hier haben Sie die Möglichkeit, wirklich zur Ruhe zu kommen und die Natur auf Ihrem großen Grundstück zu genießen.

Durch die Nähe zum linken Rheinufer und zur Kölner Südstadt stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur attraktiven Freizeitgestaltung offen, angefangen von naturnaher Erholung über Golf bis hin zum Reitsport. In dem nahegelegenen Marienburger Sportclub besteht des Weiteren die Möglichkeit Tennis oder Hockey zu spielen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Schulen sind schnell in den angrenzenden Ortsteilen Rodenkirchen und Rondorf zu finden.

Vor allem die internationale Schule St. George in Rondorf ist hier hervorzuheben.

Der gesamte Stadtteil verfügt zudem über einen privaten 24-Stunden Security Service, welcher für die Sicherheit der Bewohner sorgt.

Dank der erstklassigen Autobahnanbindung sind Sie von den Anschlussstellen A555 und A3 nur wenige Fahrminuten entfernt. Das Zentrum von Köln erreichen Sie in nur fünfzehn Autominuten.

Property ID: 25406006G - 50996 Köln / Hahnwald

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25406006G - 50996 Köln / Hahnwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com