

Köln - Rodenkirchen

662 m² Baugrundstück mit Südausrichtung und Altebestand im Auenviertel

CODE DU BIEN: 26406016G



PRIX D'ACHAT: 1.725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 360 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 662 m²

CODE DU BIEN: 26406016G - 50667 Köln - Rodenkirchen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26406016G - 50667 Köln - Rodenkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26406016G	Prix d'achat	1.725.000 EUR
Surface habitable	ca. 360 m ²	Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 26406016G - 50667 Köln - Rodenkirchen

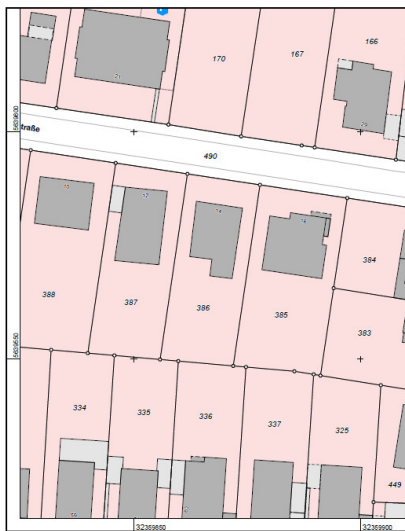
La propriété



CODE DU BIEN: 26406016G - 50667 Köln - Rodenkirchen

La propriété

Capital

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN****Top-Makler Köln****Höchstnote für
von Poll Immobilien
Lindenthal**Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 MaklerHEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26Stadt Köln
Katasteramt
Willy-Brandt-Platz 2
50579 KölnFlurstück: 386
Flur: 73
Gemarkung: Ronsdorf-Land
Katasteramt: No 14, KölnAuszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 500Erstellt: 15.04.2025
Zeichen: Flurkarte Online

Maßstab: 1 : 500

Die Nutzung dieser Auszüge ist in
Kombi mit § 1110 Grundbuchbuch
Köln - amtlich. Zusatzenangaben
sowie nach § 1110 Grundbuchbuch
verfügbar.

CODE DU BIEN: 26406016G - 50667 Köln - Rodenkirchen

La propriété



Prospektion, nicht maßstäblich

CODE DU BIEN: 26406016G - 50667 Köln - Rodenkirchen

Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses südlich ausgerichtete Grundstück mit einer Fläche von ca. 662 m², welches eine hervorragende Gelegenheit zur Verwirklichung Ihres Wohnprojekts bietet. Das sonnige und ruhig gelegene Baugrundstück befindet sich in bester Lage von Köln-Rodenkirchen im begehrten Aueviertel und ist derzeit mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 bebaut.

Das Grundstück verfügt mit einer Breite von rd. 16,3 Meter sowie einer Tiefe von rd. 40,8 Meter über einen sehr guten Zuschnitt. Die gut entwickelte Nachbarschaft ist durch gepflegte Grünanlagen geprägt. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück besticht vor allem durch seine hervorragende Lage, umgeben von gewachsener und teilweise neuer Villenbebauung.

Die Fläche bietet zahlreiche Möglichkeiten, um verschiedenste architektonische Ideen umzusetzen und lässt Raum für kreative Planungen. Der Zuschnitt des Grundstücks eignet sich sehr gut für eine Bebauung mit einer großzügigen, freistehenden Villa oder einem Zweifamilienhaus. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Internet ist gesichert, wodurch ein zeitnahe Baubeginn nach einem Abriss der Bestandsimmobilie möglich ist.

Die im Bebauungsplan definierten Rahmenbedingungen bieten - unter Einhaltung der Abstandsflächen - interessante Bebauungsmöglichkeiten (Bebauungsplan Nr. 70390/02: GRZ: 0,3, GFZ: 0,4, 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. 360 m² Wohnfläche. Die maximal mögliche Firsthöhe für Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern beträgt 12,50 Meter, für sonstige Dachformen wie Pult- oder Flahdächer 11,00 Meter.

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.

CODE DU BIEN: 26406016G - 50667 Köln - Rodenkirchen

Tout sur l'emplacement

Köln-Rodenkirchen präsentiert sich als eine der exklusivsten Wohnlagen der Rheinmetropole, geprägt von einer unvergleichlichen Kombination aus prestigeträchtiger Rheinlage und einer erstklassigen Infrastruktur. Die kontinuierlich steigenden Immobilienpreise, getragen von eleganten Neubauprojekten wie dem Rheinrio Rodenkirchen sowie hochwertigen Bestandsobjekten mit malerischem Rheinblick, spiegeln die begehrte Lebensqualität und die Sicherheit wider, die diesen Standort zu einem der gefragtesten Adressen für anspruchsvolle Käufer machen. Hier verschmelzen urbaner Komfort und naturnahe Ruhe zu einem Lebensstil, der Exklusivität und Wertbeständigkeit in perfekter Harmonie vereint.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl exquisiter Annehmlichkeiten, die das Leben in Rodenkirchen auf höchstem Niveau bereichern. Für kulinarische Genießer eröffnen renommierte Restaurants wie das Ox Royal, Rhodos Grill und Il Nido Osteria, alle in einem Radius von nur wenigen Gehminuten, eine erlesene Auswahl an gastronomischen Erlebnissen. Charmante Cafés und stilvolle Bars wie das Cortina oder die Linos Weinbar laden zu entspannten Stunden in elegantem Ambiente ein. Die Nähe zu weitläufigen Parks und gepflegten Sportanlagen, etwa der Kölner Rudergesellschaft 1891 e. V., ermöglicht eine aktive und zugleich erholsame Freizeitgestaltung inmitten einer grünen Oase.

Auch die exzellente Anbindung unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes: In nur einer Minute erreichen Sie die Bushaltestelle Rodenkirchen Bismarckstraße, von der aus Sie bequem und schnell in das pulsierende Herz Kölns gelangen. Diese perfekte Vernetzung garantiert eine mühelose Mobilität, ohne die Ruhe und Privatsphäre dieses exklusiven Viertels zu beeinträchtigen.

Für anspruchsvolle Käufer, die höchsten Wert auf ein stilvolles und kultiviertes Lebensumfeld legen, bietet Köln-Rodenkirchen ein unvergleichliches Wohngefühl. Hier vereinen sich Luxus, Lebensqualität und eine erstklassige Infrastruktur zu einem einzigartigen Zuhause, das sowohl Ruhe als auch urbanen Glanz in vollendeter Weise verbindet.

CODE DU BIEN: 26406016G - 50667 Köln - Rodenkirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com