

**Pulheim - Sinthern**

# Tágas építési telek zavartalan kilátással a pulheimi mezokra – ideális új álmai otthonához

**VP azonosító: 25456041**



**VÉTELÁR: 595.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.625 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Áttekintés

|              |          |
|--------------|----------|
| VP azonosító | 25456041 |
|--------------|----------|

|         |             |
|---------|-------------|
| Vételár | 595.000 EUR |
|---------|-------------|

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Objektum típusa | Telek |
|-----------------|-------|

|         |                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Jutalék | Käuferprovision beträgt<br>4,76 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|

**VP azonosító: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Az ingatlan



### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.  
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

**VP azonosító: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM ezt a kivételesen tágas telket kínálja Pulheim-Sinthern kiemelt lakóövezetében. Ritka lehetőség azoknak a háztulajdonosoknak, akik értékelik a helyszínt, a nyugalmat és a tervezési szabadságot. A teljes körűen ellátott, 1625 m<sup>2</sup>-es telek idilli helyen, közvetlenül a mező szélén található, és ideális feltételeket kínál álmai otthonának megvalósításához. A beépítetlen telek nyugatra néz. A fejlesztési terv szerint a telek egy teljes emeletes, nyitott beépítési stílusban, 0,4-es alapterületi aránnyal (GRZ) és 0,4-es alapterületi aránnyal (GFZ) építhető. Az épületburok 14 m x 16 m alapterületet határoz meg. Egy családi ház vagy ikerházak építhetők, amelyek mindegyike 7 m x 8 m-es. Garázs vagy parkolóhelyek is beépíthetők. Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi szabályozás szerint egy egyszintes épület pincével és befejezett padlással, körülbelül 224 m<sup>2</sup> alapterülettel és körülbelül 340 m<sup>2</sup> lakóterülettel megengedett. A helyszín maximális rugalmasságot kínál: az ingatlan két vonzó parcellára osztható – körülbelül 810 m<sup>2</sup>, amely a mezőkre néz, és körülbelül 760 m<sup>2</sup>, amely a lakóövezetre néz. Ezáltal a telek alkalmas mind a tágas, szabad térre vágyó saját tulajdonú ingatlanok tulajdonosai, mind a többgenerációs vagy ikerházas koncepciókat fontolgató fejlesztők számára. Ezen előírásoktól való bármilyen eltérés előzetes építési engedélykérelmet igényel. A Sinthern külvárosában található csendes lakóövezet lenyugózoen ötvözi a természet és a városi területek közelségét. Sétautak, mezők és zöldterületek találhatók a közvetlen közelben, míg Pulheim és Köln könnyen megközelíthető.

**VP azonosító: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Minden a helyszínról

Pulheim-Sinthern zählt zu den begehrten Wohnlagen im Kölner Westen und überzeugt durch seine ruhige, dörfliche Atmosphäre in Kombination mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Eingebettet zwischen Pulheim und Köln-Widdersdorf bietet der Ort eine angenehme Balance aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Das Grundstück liegt in einer besonders schönen, gewachsenen Wohngegend am Ortsrand von Sinthern. Felder und Wiesen beginnen nur wenige Schritte entfernt und laden zu Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Momenten in der Natur ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich im nahen Pulheim oder im benachbarten Geyen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal – über die nahegelegene Bundesstraße B59 und die Autobahnen A1 und A57 erreichen Sie Köln-Zentrum in rund 20 Minuten. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden: Der S-Bahnhof in Pulheim bietet regelmäßige Verbindungen nach Köln und Düsseldorf.

Sinthern ist damit ein Ort, der das Beste aus zwei Welten vereint – ländliche Ruhe und naturnahes Wohnen in unmittelbarer Nähe zu den wirtschaftlich starken Zentren des Rheinlands.

**VP azonosító: 25456041 - 50259 Pulheim - Sinthern**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim**

**Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0**

**E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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