Pulheim – Sinthern

Ampio terreno edificabile con vista libera sui campi di Pulheim: ideale per la casa dei tuoi sogni

Codice oggetto: 25456041

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.625 m^2

Codice oggetto: 25456041 - 50259 Pulheim – Sinthern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25456041 - 50259 Pulheim – Sinthern

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25456041

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Tipo di oggetto	Trama
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Codice oggetto: 25456041 - 50259 Pulheim – Sinthern

La proprietà

Codice oggetto: 25456041 - 50259 Pulheim – Sinthern

La proprietà

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.

Codice oggetto: 25456041 - 50259 Pulheim – Sinthern

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo terreno eccezionalmente spazioso in una zona residenziale privilegiata di Pulheim-Sinthern. Un'opportunità rara per i proprietari di case che apprezzano la posizione, la tranquillità e la libertà di progettazione. Il terreno completamente edificabile, con una superficie totale di 1.625 m², è situato in posizione idilliaca direttamente sul bordo di un campo e offre le condizioni ideali per realizzare la casa dei vostri sogni. Il terreno non edificato è esposto a ovest. Secondo il piano regolatore, il terreno può essere edificato su un unico piano, con uno stile edilizio aperto, un indice di copertura del suolo (GRZ) di 0,4 e un indice di superficie utile (GFZ) di 0,4. L'involucro edilizio specifica una superficie di 14 m x 16 m. È possibile costruire una casa unifamiliare o bifamiliare, ciascuna delle quali misura 7 m x 8 m. È possibile includere anche un garage o posti auto. Ciò significa che, secondo le normative vigenti, è consentito un edificio a un piano con seminterrato e mansarda finita, con una superficie di circa 224 m² e una superficie abitabile di circa 340 m². La posizione offre la massima flessibilità: l'immobile può essere suddiviso in due interessanti lotti: circa 810 m² con vista sui campi e circa 760 m² con vista sulla zona residenziale. Questo rende il sito adatto sia per i proprietari che desiderano ampi spazi aperti, sia per gli sviluppatori che stanno valutando progetti di case multigenerazionali o bifamiliari. Qualsiasi deroga a queste normative richiede una richiesta preliminare di permesso di costruire. La tranquilla posizione residenziale alla periferia di Sinthern colpisce per la sua riuscita combinazione di vicinanza alla natura e alle aree urbane. Sentieri pedonali, campi e spazi verdi si trovano nelle immediate vicinanze, mentre Pulheim e Colonia rimangono facilmente raggiungibili.

Codice oggetto: 25456041 - 50259 Pulheim – Sinthern

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25456041 - 50259 Pulheim – Sinthern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com