Köln – Hahnwald

Neubaugelegenheit auf 1.264 m² Grundstück

Objektnummer: 24406020GN



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1264 m²

Objektnummer: 24406020GN - 50996 Köln – Hahnwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24406020GN - 50996 Köln – Hahnwald

Auf einen Blick

Objektnummer	24406020GN

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 24406020GN - 50996 Köln – Hahnwald

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

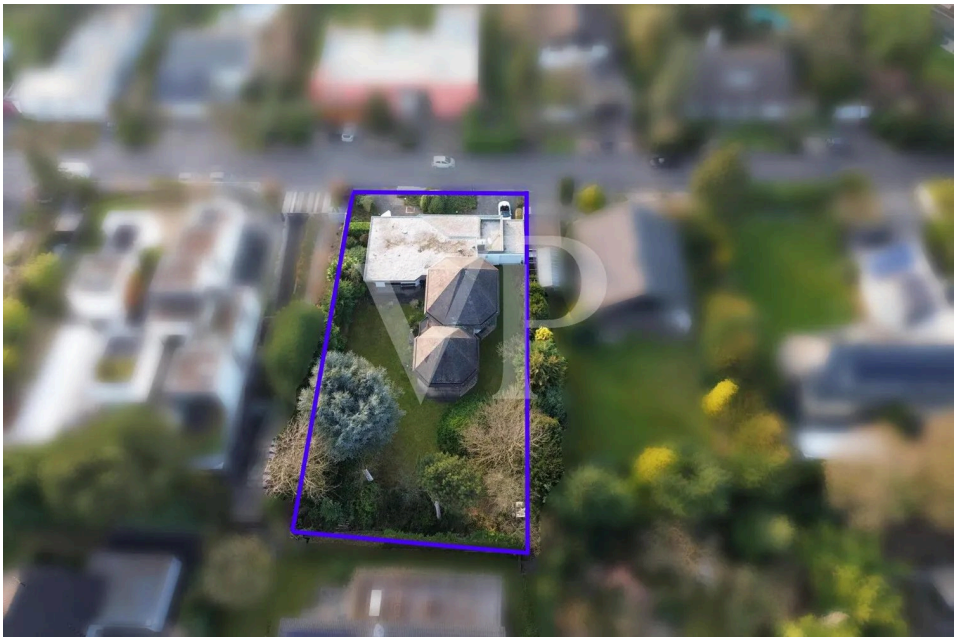
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24406020GN - 50996 Köln – Hahnwald

Die Immobilie



Objektnummer: 24406020GN - 50996 Köln – Hahnwald

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24406020GN - 50996 Köln – Hahnwald

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses sonnige und absolut ruhig gelegene Baugrundstück in bester Lage von Köln-Hahnwald.

Das im beliebten Stadtteil Hahnwald gelegene Grundstück ist derzeit auf einer Gesamtfläche von ca. 1.264 m² mit einem Bungalow aus dem Jahr 1977 bebaut und verfügt über eine Grundstücksbreite von ca. 25,0 Meter und einer Grundstückstiefe von ca. 50,7 Meter.

Das nach Südosten ausgerichtete Grundstück besticht vor allem durch seine hervorragende Lage, umgeben von gewachsener und teilweise neuer Villenbebauung.

Bei diesem Angebot kann der Käufer nach einem Abriss sein persönliches Bauvorhaben verwirklichen. Ein Neubau ist individuell planbar und an keine bestimmte Baufirma gebunden. Das im Bebauungsplan großzügig bemessene Baufenster bietet interessante Bebauungsmöglichkeiten: 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 – ca. 300 m² für ein Ein- oder Zweifamilienhaus (GRZ: 0,3, GFZ: 0,3, II Vollgeschosse). Auch eine Aufteilung in WEG ist hier denkbar.

Wir haben einen möglichen Bebauungsvorschlag von unserem Kooperationspartner erstellen lassen. Das hier präsentierte Bebauungsbeispiel im Bauhausstil beeindruckt mit einem modernen und zeitlosen Design sowie seiner soliden Bauqualität. Die Architektur des Hauses zeichnet sich durch klare Linien und eine moderne Fassadengestaltung aus. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und ermöglichen gleichzeitig den perfekten Ausblick in den Garten. Der vorliegende Planungsentwurf realisiert einen lichtdurchfluteten Lebensraum, der sich auf zwei Etagen großzügig verteilt.

Die Bauausführung erfolgt gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Durch die gedämmte Gebäudehülle und die effiziente Wärmepumpentechnik erfüllt die Immobilie höchste energetische Standards.

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

Zu den Bebauungsmöglichkeiten und den Baukosten geben wir Ihnen gerne in einem persönlichen Beratungsgespräch nähere Informationen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und ausführliche Beratungsgespräche zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24406020GN - 50996 Köln – Hahnwald

Alles zum Standort

Das Grundstück mit Altbestand befindet sich in absoluter Ruhiglage im exklusivem Stadtteil Hahnwald.

Über den Judenpfad erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten den Forstbotanischen Garten mit dem Friedenswäldchen. Dieser lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder einer Joggingrunde ein.

Da der Hahnwald zu den jüngsten Stadtteilen Kölns gehört, verfügt er nicht über das typische 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.

Objektnummer: 24406020GN - 50996 Köln – Hahnwald

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24406020GN - 50996 Köln – Hahnwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com