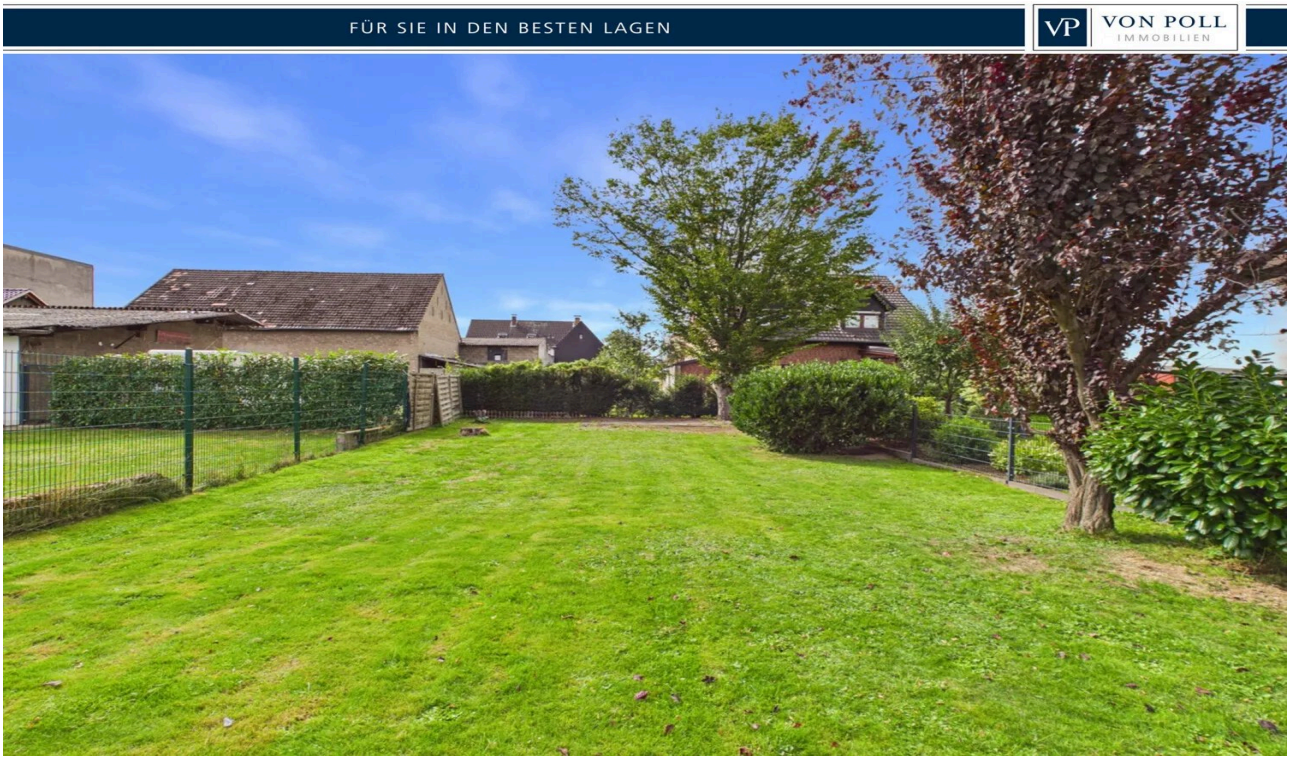
Köln – Wahn

Neubaupotenzial in Köln-Wahn – Grundstück für Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 26390021



KAUFPREIS: 169.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 220 m²

Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

Auf einen Blick

Objektnummer	26390021

Kaufpreis	169.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

Die Immobilie





Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses attraktive Grundstück in Köln-Wahn, das eine interessante Möglichkeit für die Realisierung eines individuellen Neubauvorhabens bietet.

Die angebotene Grundstücksfläche umfasst nach geplanter Teilung ca. 220 m² und eröffnet damit die Möglichkeit, ein kompaktes und zeitgemäßes Eigenheim nach den persönlichen Vorstellungen der zukünftigen Eigentümer zu entwickeln.

Die Bebaubarkeit orientiert sich an dem für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 76 360/02. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereichs. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich grundsätzlich eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Darüber hinaus ist als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 35° vorgesehen. Bei einer zweigeschossigen Bebauung ist gemäß den textlichen Festsetzungen insbesondere die zulässige Gebäudehöhe beziehungsweise der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut zu berücksichtigen. :chatgpt-content-reference{index="0"}

Gerade für Kaufinteressenten, die ihr zukünftiges Zuhause von Beginn an nach den eigenen Vorstellungen planen möchten, bietet das Grundstück damit eine interessante Ausgangslage. Statt sich an bestehende Grundrisse oder vorhandene Gebäudestrukturen anpassen zu müssen, besteht die Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept zu entwickeln und Architektur, Raumaufteilung, Ausstattung und energetischen Standard auf die persönlichen Wünsche abzustimmen.

Das Grundstück ist aktuell noch Bestandteil eines größeren, bislang ungeteilten Grundstücks. Im Zuge des Verkaufs ist vorgesehen, die angebotene Fläche entsprechend zu teilen. Die zukünftige Erschließung beziehungsweise Zuwegung soll über den Bereich der derzeit vorhandenen Garage erfolgen. Die Garage würde im Rahmen der weiteren Grundstücksentwicklung zurückgebaut, sodass an dieser Stelle der Zugang zu der neu entstehenden Grundstücksfläche geschaffen werden kann.

Durch die geplante Teilung entsteht eine eigenständige Grundstücksfläche, die sich insbesondere für ein kompaktes Einfamilienhaus anbietet. Vorstellbar ist beispielsweise ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, dessen konkrete Ausgestaltung innerhalb der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben individuell entwickelt werden kann.

Die Nachbarschaft vermittelt bereits heute einen guten Eindruck davon, wie sich eine zukünftige Bebauung in das bestehende Wohnumfeld einfügen könnte. Gleichzeitig

bietet ein Neubau die Chance, aktuelle Anforderungen an Wohnkomfort, Energieeffizienz und moderne Haustechnik von Beginn an in die Planung einzubeziehen.

Ob offene Wohnbereiche, großzügige Fensterflächen, eine moderne Haustechnik oder eine auf die persönlichen Bedürfnisse zugeschnittene Raumaufteilung – das Grundstück bietet die Möglichkeit, ein Zuhause zu schaffen, das nicht übernommen, sondern gezielt neu gedacht und geplant wird.

Wesentliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem bestehenden Bebauungsplan. Maßgeblich sind dabei unter anderem die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beziehungsweise das vorhandene Baufenster, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die Gebäudehöhe sowie die vorgeschriebene Dachform.

Die konkrete Bebaubarkeit sind durch den Erwerber beziehungsweise dessen Architekten unter Berücksichtigung des Bebauungsplans, der geplanten Grundstücksteilung und der weiteren bauordnungsrechtlichen Anforderungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Hinweis: Sämtliche Angaben zu einer möglichen Bebauung verstehen sich vorbehaltlich der Prüfung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden. Aus den dargestellten Möglichkeiten kann kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung abgeleitet werden.

Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

Ausstattung und Details

- Attraktives Grundstück mit interessantem Neubaupotenzial in Köln-Wahn
- Zukünftige Grundstücksfläche nach Teilung ca. 220 m²
- Bebaubarkeit orientiert sich an dem zulässigen Bebauungsplan
- Interessante Möglichkeit zur Realisierung eines individuell geplanten Einfamilienhauses
- Grundstück derzeit noch Bestandteil eines größeren, ungeteilten Grundstücks
- Teilung der angebotenen Grundstücksfläche im Zuge des Verkaufs vorgesehen
- Zukünftiger Zugang beziehungsweise Zufahrt über den Bereich der derzeit vorhandenen Garage
- Rückbau der bestehenden Garage im Rahmen der Grundstücksentwicklung vorgesehen
- Gute Grundlage für die Umsetzung eines modernen und zeitgemäßen Wohnkonzepts
- Individuelle Gestaltung von Architektur, Grundriss und Ausstattung möglich
- Attraktive Alternative zum klassischen Bestandskauf
- Möglichkeit, aktuelle Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort bereits bei der Planung zu berücksichtigen
- Konkrete Art und Umfang der Bebauung sind vom Käufer mit den zuständigen Behörden abzustimmen
- Spannende Gelegenheit für alle, die ihr zukünftiges Zuhause von Grund auf nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten

Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

Alles zum Standort

Wahn, ein vielseitiger und familienfreundlicher Stadtteil im Südosten von Köln, grenzt an die Stadtteile Wahnheide, Urbach, Langel und Grengel. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, mehrere Buslinien und die Stadtbahnlinie 7 bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und das Umland. Darüber hinaus sorgt die nahe gelegene Autobahn A59 für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Infrastruktur in Wahn ist mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedenen Dienstleistungen für den täglichen Bedarf gut ausgebaut. Entlang der Hauptverkehrsstraßen wie der Frankfurter Straße und der Wahnstraße befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Restaurants, die das Leben der Bewohner bereichern.

Charakteristisch für Wahn ist die Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen. Die ruhigen Straßen und gepflegten Grünflächen machen den Stadtteil besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv.

Für Erholung und Freizeit bietet Wahn die Nähe zum Stadtwald Königsforst und weiteren Grünflächen. Die nahe gelegene Wahner Heide und der Wahner See bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Freien. Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten sind bei den Bewohnern sehr beliebt.

Das gesellschaftliche Leben in Wahn ist lebendig und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und lokale Initiativen fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch. Die enge Nachbarschaft und das aktive Vereinsleben tragen zur freundlichen und einladenden Atmosphäre des Stadtteils bei.

Insgesamt ist Wahn ein attraktiver und gut angebundener Stadtteil, der durch seine vielfältige Wohnstruktur, die gute Infrastruktur und die naturnahe Umgebung überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein Zuhause.

Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

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.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder ein Haus beziehungsweise eine Wohnung in kaufen? VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück ist Ihr erfahrener Immobilienmakler in Köln für professionelle Immobilienbewertung und zuverlässige Vermarktung.

Wir begleiten Sie mit lokaler Marktkenntnis, persönlicher Beratung, professioneller Exposé-Erstellung, gezielter Käuferansprache und strukturierter Vermarktung beim Hausverkauf oder Wohnungsverkauf bis zum erfolgreichen Abschluss.

VON POLL IMMOBILIEN Köln-Dellbrück steht für kompetente Immobilienmakler-Leistungen beim Hausverkauf/Wohnungsverkauf, zuverlässige Betreuung und fundierte Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes.

Objektnummer: 26390021 - 51147 Köln – Wahn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln
Tel.: +49 221 - 29 74 84 95
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com