Köln – Weiß

Rarität in der Natur: Einfamilienhaus mit besonderer Baugenehmigung für eine Gebäudetransformation

Objektnummer: 26406029



KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2202 m²

Objektnummer: 26406029 - 50999 Köln – Weiß

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26406029 - 50999 Köln – Weiß

Auf einen Blick

Objektnummer	26406029
Wohnfläche	ca. 266 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.280.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26406029 - 50999 Köln – Weiß

Die Immobilie





Objektnummer: 26406029 - 50999 Köln – Weiß

Die Immobilie





Objektnummer: 26406029 - 50999 Köln – Weiß

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: 26406029 - 50999 Köln – Weiß

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS WOHNEN

Top-Makler Köln

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien Lindenthal

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26406029 - 50999 Köln – Weiß

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert diese großzügige und außergewöhnliche Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. 2.202 m² in bester Lage von Köln-Weiß.

Das Einfamilienhaus grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet Weißer Bogen und befindet sich nur ca. 500 Meter vom Rhein entfernt – eine absolute Rarität, die es so kaum ein zweites Mal gibt.
Das ruhige und sehr privat gelegene Endgrundstück befindet an einer voll erschlossenen Anwohnerstraße und ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956 mit einer Wohnfläche von derzeit ca. 182 m² bebaut.

Das L-förmige Grundstück weist eine Tiefe von ca. 100 Meter auf und besitzt im vorderen Bereich eine Breite von ca. 18,5 Meter. Im hinteren Bereich schließt es mit einer Breite von ca. 33,5 Meter ab.
Bis auf das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Nachbargrundstück ist dieses parkartige Gelände von einem Naturschutzgebiet umgeben.
Die umliegende Nachbarschaft ist geprägt von einer ansprechenden Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern und gepflegten Grünanlagen.

Das Grundstück befindet sich im sogenannten Außenbereich gemäß §35 BauGB und besteht aus zwei Flurstücken, denen nach Flächennutzungsplan grundsätzlich jeweils eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung vorbehalten ist.

Besonders hervorzuheben ist dabei, dass das Bestandsgebäude eine Baugenehmigung für eine wohnbauliche Nutzung in Form einer heute äußerst wertvollen Ausnahmeregelung erhalten hat und weiterhin Bestandsschutz genießt.
Der Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und eine anschließende Neuerrichtung eines Wohngebäudes wären demnach nicht ohne Weiteres zulässig und nach § 35 BauGB gesondert zu beurteilen. Aus diesem Grund sollte von einem Abriss abgesehen werden.

Dieser besondere Bestandsschutz ermöglicht hingegen einen attraktiven Um- und Ausbau des Einfamilienhauses und somit eine einzigartige Gelegenheit zur Verwirklichung Ihres Wohnprojekts in einer außergewöhnlichen Lage.

Eine attraktive Ausgangslage: Für den Um- und Ausbau liegt bereits ein ansprechender Planungsentwurf mit einer erteilten Baugenehmigung vor.
Genehmigt wurde bereits eine Gebäude-Transformation in ein modernes, repräsentatives Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 266 m², einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss mit zwei großen Dachgauben,

groß angelegten Terrassen sowie einer Doppelgarage.
Selbstverständlich kann dieser Planungsstand nach eigenen Wünschen individualisiert werden oder vollständig von Grund auf neu geplant werden.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Exposé-Erstellung nicht vor und wird bei Besichtigungen nachgereicht.

Dieses besondere Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit, anspruchsvolle Wohnvorstellungen in einer besonderen Lage inmitten der Natur und gleichzeitiger Nähe zu urbaner Infrastruktur zu verwirklichen. Der bereits ausgearbeitete Planungsentwurf und die erteilte Baugenehmigung schaffen eine überaus komfortable Grundlage für die Realisierung eines hochwertigen Wohnkonzepts.

Sie träumen von einem weitläufigen Grundstück inmitten der Natur, das außergewöhnliche Privatsphäre bietet und Ihnen die Möglichkeit eröffnet, Ihren ganz persönlichen Landlust-Traum zu verwirklichen?
Dann 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.

Objektnummer: 26406029 - 50999 Köln – Weiß

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