

**51107 Köln**

Baugrundstück (erschlossen) - an einer Hauptstraße, aber in 2.ter Reihe und dadurch ruhig gelegen



Kaufpreis

**653.380 €**

Grundstücksfläche

**756 m<sup>2</sup>**

Ihr Ansprechpartner

von Schlapp Immobilien,  
Nadia Schlapp

Volker Kaltenberg

065029356658

info@schlapp-immobilien.de

### Flächen

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundstücksfläche | 756 m <sup>2</sup> |
|-------------------|--------------------|

### Preise & Kosten

|                         |                                          |
|-------------------------|------------------------------------------|
| Kaufpreis               | 653.380 €                                |
| Aussen-Courtage         | 4,76% des Kaufpreises<br>INKL. 19% MwSt. |
| Provision mit mit MwSt. | true                                     |

### Zustand

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| bebaubar nach | §34 Nachbarschaft |
| Erschliessung | voll erschlossen  |

### Objekt-Titel

Baugrundstück (erschlossen) - an einer Hauptstraße, aber in 2.ter Reihe und dadurch ruhig gelegen

### Lage-Beschreibung

Das Baugrundstück hat ein hervorragendes Entwicklungspotenzial, es liegt eigentlich an einer stark befahrenen Straße des Kölner Vorortes, da es sich aber schlussendlich in 2.ter oder gar 3.ter Reihe befindet und durch die davorstehenden Gebäude geschützt wird, ist es dort für eine so zentrale Lage extrm ruhig. Die Anbindungen in alle Richtungen sind hervorragend. Das Zentrum des Ortes liegt keine 500 m entfernt, mit der Straßenbahn ist man in ca. 20 min. in Köln Zentrum, mit dem Auto sind über die nur wenige hundert Meter entfernt liegende A3 und dem in der Nähe befindlichen Heumarer Dreieck auch die Autobahnen A 59, A4 und A 559 kurzfristig erreichbar.

### Objektbeschreibung

.....  
Online-ID:  
QBPSWVDA  
.....

Objekt-Nr.:  
VK000023  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein Grundstück in 2.ter Reihe (eigentlich sogar in 3.ter Reihe), welches über eine Einfahrt und einen angrenzenden Innenhof (bzw. Parkfläche des Vorderhauses) angefahren werden könnte. Aktuell wird diese Zufahrt noch durch eine Mauer versperrt, weil das Grundstück derzeit noch als Gartengrundstück genutzt wird, welche aber dann teilgeöffnet werden könnte, um so eine separate Zufahrt auf das Grundstück zu gewährleisten. Auch ein aktuell noch stehender Mast würde dazu passend mit entfernt, bzw. versetzt werden. Alle notwendigen Rechte (Wegerecht, Fahrrecht, Leitungsrecht) wurden bereits passend eingetragen; ein Feuerwehraufstellplatz ist ebenfalls bereits vorgesehen. Auf dem Grundstück befindet sich eine kleine Holzhütte in der Mitte des Grundstückes und ein ehemaliger kleiner (ca. 70 qm) gemauerter Pferdestall am Ende des Grundstückes. Beide Gebäude müssten abgerissen werden. Die Baufällgenehmigung für das Grundstück liegt vor. Auf dem Grundstück könnte wahlweise ein großes Einfamilienhaus, oder ein Mehrfamilienhaus mit maximal 5 Wohneinheiten (je 2 im EG, 2 im I.OG und 1 WE im II.OG - sollte eingerückt sein und mit Flachdach gebaut werden). Details hierzu können vor Ort gezeigt und erklärt werden. Im vorderen Teil des Grundstückes könnte eine Garagenzeile (ggf. sogar eine doppelstöckige Reihe) erstellt werden (Zusage des Nachbarn wegen Grenzbebauung und Objekthöhe liegt vor).

## sonstige Angaben

---

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt

Volker Kaltenberg  
Telefon: +49 (0)2251 - 77 58 404  
Mobil: +49 (0)163 - 49 43 630  
E-MAIL: [www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)  
E-MAIL: [www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)  
[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)  
[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Inhalt des Exposés:

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben im Exposé beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien ist es ratsam, vor Vertragsabschluss einen Fachmann / Sachverständigen hinzuzuziehen, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oft nicht bekannt sind, nach dem Kauf zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen führen können.

Wir empfehlen Ihnen als Käufer daher, vor dem Kauf einer älteren Immobilie einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen!

Ermitteln Sie kostenlos den Verkehrswert Ihrer Immobilie unter  
<http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
-----

**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest darüber nachdenkt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!



Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## Impressionen

---

