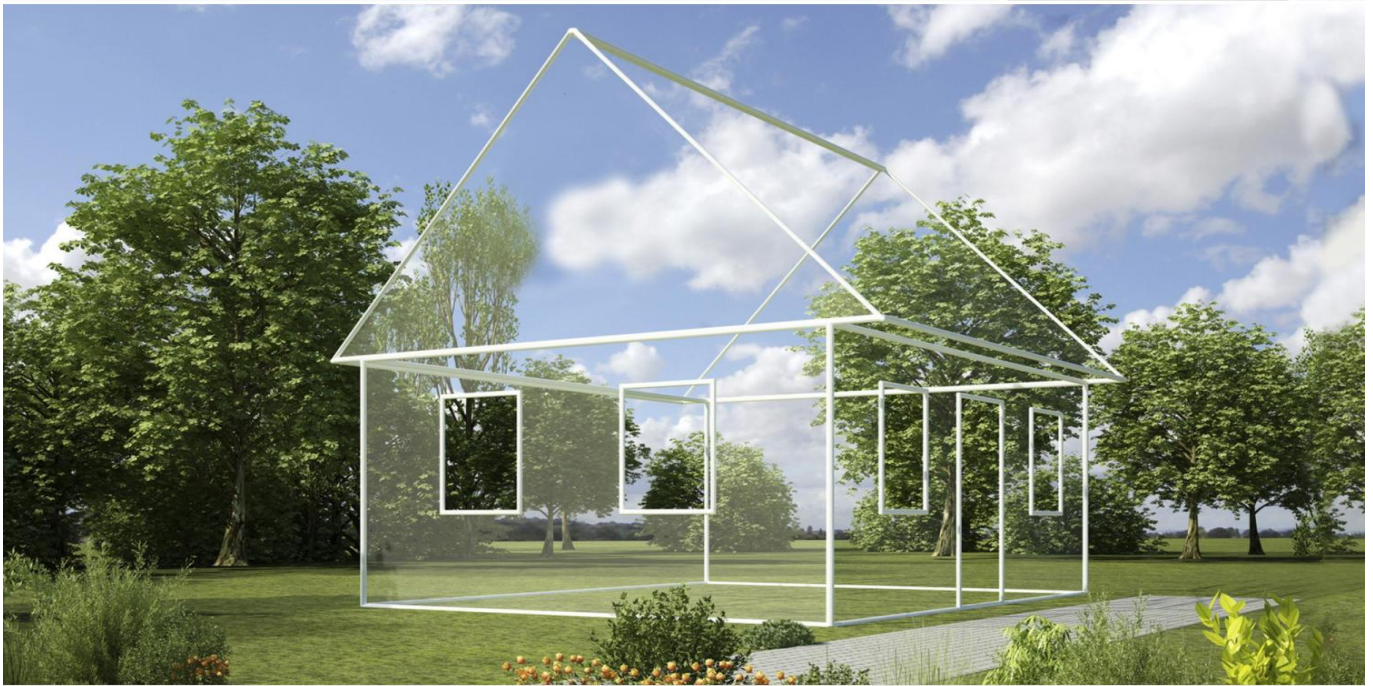


Köln – Müngersdorf

# Uneinsehbares Baugrundstück in bester Lage von Köln-Müngersdorf - Kauf im Voll- oder Teileigentum

Objektnummer: 24406002GV



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 2.385.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.739 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24406002GV	Kaufpreis	2.385.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis KEIN



Objektnummer: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23

Objektnummer: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses uneinsehbare Baugrundstück in bester Lage von Köln-Müngersdorf. Das im beliebten Malerviertel gelegene Grundstück mit parkähnlichem Charakter ist aktuell mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 bebaut. Das ca. 1.739 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über eine Grundstücksbreite von ca. 35,5 m und eine Grundstückstiefe von ca. 49,00 m. Die Liegenschaft begeistert in Süd-/Südwestausrichtung vor allem durch ihre hervorragende Lage, umgeben von einer gewachsenen und teils neuen Villenbebauung. Das im Bebauungsplan dimensionierte Baufenster bietet verschiedene Möglichkeiten der Bebauung. Denkbar ist sowohl die Bebauung mit einer Villa als auch mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss (als Satteldach oder Staffelgeschoss) sowie mit großzügig angelegten Terrassen. Die auf dem Grundstück maximal realisierbare Wohnfläche beträgt vorbehaltlich der notwendigen Genehmigungen insgesamt bis zu ca. 480 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus bzw. für zwei Einfamilienhäuser mit je 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine konkrete Bebauungsplanung für zwei freistehende Einfamilienhäuser im Bauhausstil und mit jeweils 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Kostenkalkulation (auf Anfrage), liegt vor und kann bei Interesse gerne im persönlichen Gespräch besprochen werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie vertiefende Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.



Objektnummer: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## Alles zum Standort

Im Kölner Westen befindet sich der Stadtteil Müngersdorf, welcher auch abseits des Sports zum Verweilen einlädt. Zahlreiche, wunderschöne Einfamilienhäuser und Villen machen diesen Stadtteil zu einer der beliebtesten Wohngegenden in Köln. Dabei machen das gepflegte Gesamterscheinungsbild, die kurzen Wege und die umliegenden Grünflächen das Veedel zu einer absoluten TOP-Wohnlage! Der lebendige Stadtteil verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Die nahegelegene Aachener Straße bietet eine große Auswahl an Fachgeschäften, Ärzten und Gastronomiebetrieben. Fußläufig erreichen Sie Schulen und Kindergärten. Öffentliche Verkehrsmittel sind überall gut erreichbar und die ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen des Stadtwaldes bilden als Kontrast eine grüne Oase inmitten der Großstadt. In Müngersdorf befinden sich neben dem RheinEnergieStadion, die Deutsche Sporthochschule Köln, das Frei- und Sportbad Müngersdorf, das Reit- und Springstadion oder auch die Radrennbahn, um nur einige Sportaktivitäten zu nennen. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe der Landschaftspark Belvedere, welcher zu langen Spaziergängen einlädt. Die Kölner Innenstadt sowie der Kölner Dom sind gerade mal zehn bis fünfzehn Autominuten entfernt und die Autobahnanbindung ist in ca. fünf bis zehn Minuten erreichbar. Auch der Flughafen Köln/ Bonn ist nur ca. zwanzig Minuten entfernt.

Objektnummer: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Köln-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)