

Köln – Junkersdorf

# Seltene Gelegenheit: Neubaumöglichkeit in Junkersdorf

Objektnummer: 23406023N



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

KAUFPREIS: 1.485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 594 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23406023N	Kaufpreis	1.485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	projektiert
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuierung	Erdwärme

Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler

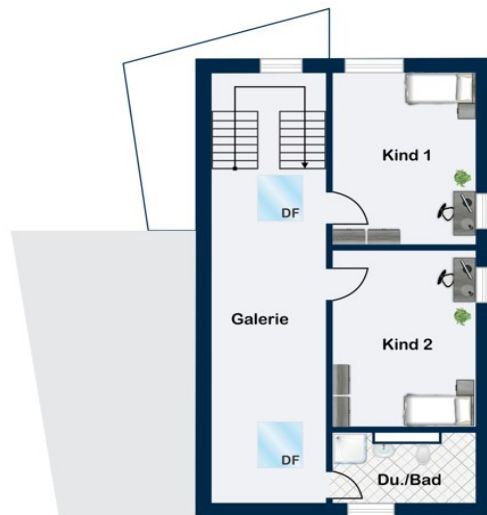
GÜLTIG BIS: 09/23

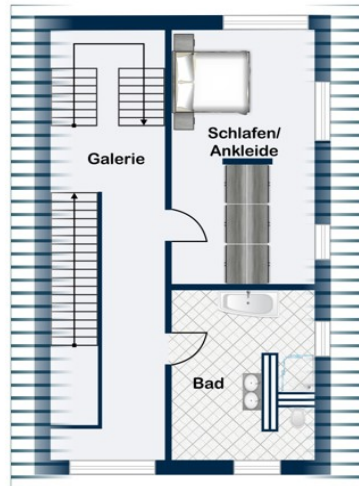
Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## 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: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen in beliebter Lage von Köln-Junkersdorf dieses Baugrundstück mit Altbestand. Derzeit befindet sich noch ein ca. 145 Quadratmeter großes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 auf dem sonnigen Grundstück. Die inmitten einer sehr ruhigen Wohnstraße liegende Liegenschaft mit einem rechteckig geschnittenen Gartengrundstück überzeugt vor allem mit seiner familienfreundlichen Lage, umgeben von einer gewachsenen Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe und vielfältigen Freizeitangeboten in unmittelbarer Nachbarschaft zu vielen Sporteinrichtungen. Die Dürener Straße und der Stadtwald sind nicht weit entfernt. Bei diesem Angebot kann der Käufer nach einem Abriss sein persönliches Bauvorhaben verwirklichen. Eine Neubebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus ist innerhalb der § 34-er Satzung der Stadt Köln möglich. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Ein Neubau ist individuell planbar und an keine bestimmte Baufirma gebunden. Wir haben eine Vorplanung durch die Firma DASMASSEVHAUS durchführen lassen: Das hier präsentierte Bebauungsbeispiel ist ein modernes und elegantes Stadthaus, das mit seinem zeitlosen Design und seiner hochwertigen Bauqualität beeindruckt. Der vorliegende Planungsentwurf verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170 Quadratmetern, die auf drei Etagen großzügig verteilt sind. Die besondere Lage der Treppe im lang gestreckten Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung bei einer Hausbreite von rund sieben Metern. Das moderne Erscheinungsbild des Baukörpers wirkt durch das Satteldach als Einfamilienhaus sehr attraktiv. Die Fassade kann individuell nach persönlichem Geschmack und regionalen Anforderungen gestaltet werden. Der Grundriss des Hauses ist gut durchdacht und bietet eine optimale Raumaufteilung. Es handelt sich um ein Effizienzhaus 55 mit Erdwärmepumpe, das mit Nebenkosten von nur EUR 400 im Jahr für Heizung und Warmwasser sehr attraktiv ist. Der beworbene Angebotspreis resultiert aus dem Grundstückspreis von EUR 895.000 sowie dem schlüsselfertigen kalkulierten Hauspreis von rund EUR 590.000 zzgl. der Baunebenkosten und der Abrisskosten für den Altbestand. Die Käuferprovision bezieht sich nur auf den Grundstückspreis. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie Beratungsgespräche zur Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Ausstattung und Details

- freistehendes Haus mit Satteldach und Einzelgarage
- Erdwärmepumpe von Vaillant
- zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- zwei Bäder
- Sanitärobjekte von Villeroy & Boch
- Ostausrichtung
- großer Garten
- ruhige Anliegerstraße in reinem Wohngebiet
- Effizienzhaus 55

Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Köln-Junkersdorf liegt linksrheinisch, Luftlinie gemessen ca. acht Kilometer westlich der Kölner Stadtmitte. Mit seiner konzentrierten Anordnung von freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgedehnten Gärten ist dieser Teil von Köln-Junkersdorf sehr begehrt. Der nahliegende Stadtwald ist gerade bei Natur- und Sportfreunden beliebt und bildet die perfekte Umgebung für eine Laufrunde nach Feierabend oder Spaziergänge mit Familie und Hund. Das Sportangebot ist grenzenlos - ob Beach-Volleyball, Reiten, Fußball, oder Schwimmen im Stadionbad - hier sind dem körperlichen Ausgleich und einem guten Lebensgefühl keine Grenzen gesetzt. Das Stadion des 1. FC Köln sowie das Gelände der deutschen Sporthochschule sind nur ca. zehn Gehminuten entfernt. Trotz der ruhigen und grünen Lage überzeugt Junkersdorf durch seine gute Verkehrsanbindung. In gerade einmal 15 Minuten gelangt man mit der Straßenbahn ins Herz der Domstadt. Die Anschlussstellen Lövenich oder Marsdorf der Autobahn A1 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die am Kirchweg ansässigen Geschäfte sowie der Bereich um den alten Ortskern laden zum Bummeln und Flanieren ein. Hier hat sich auf charmante Art und Weise der einst dörfliche Charakter des Stadtteils erhalten. Entlang der Aachener Straße und im nahegelegenen Rhein-Center finden Shoppingfreunde alles, was das Herz begehrt – Boutiquen und diverse Geschäfte lassen keine Wünsche offen. Entdecken Sie zudem eines der vielen kleinen Lokale in Junkersdorf - hier können Sie bei köstlichem Wein und hervorragendem Essen den Abend gemütlich ausklingen lassen.



Objektnummer: 23406023N - 50858 Köln – Junkersdorf

## 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)