

Köln - Rodenkirchen

# Attraktives Baugrundstück mit Altbestand in begehrter Lage

Objektnummer: 24406036G

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

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

Objektnummer: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24406036G	Kaufpreis	849.000 EUR
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

---

Objektnummer: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## 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: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine hoch attraktive Liegenschaft mit Altbestand in begehrter Lage von Köln-Rodenkirchen. Das im beliebten Auenviertel gelegene Grundstück ist aktuell mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 bebaut. Das ca. 460 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über eine Grundstücksbreite von ca. 13,27 m und eine Grundstückstiefe von ca. 45,94 m. Die Liegenschaft begeistert in Nordostausrichtung vor allem durch ihre hervorragende Lage, umgeben von einer gewachsenen Bebauungsstruktur. Das im Bebauungsplan dimensionierte Baufenster bietet verschiedene Möglichkeiten der Bebauung. Denkbar ist beispielsweise eine Bebauung mit einem Ein- oder Mehrfamilienhaus von bis zu ca. 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der maßgebliche Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (GRZ: 0,4; GFZ: 0,8). Für ein Mehrfamilienhaus als Neubau mit ca. 330,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt bereits eine Projektkalkulation inkl. einer ersten Kostenplanung vor. Nähere Einzelheiten können 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: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Alles zum Standort

Der schöne Stadtteil Rodenkirchen liegt nur ca. 5 km südlich von der Kölner Innenstadt entfernt. Rodenkirchen zählt nicht nur aufgrund der hervorragenden Anbindung an das Autobahnkreuz Köln-Süd, mit den Autobahnen A4 und A555, zu einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns, sondern auch wegen des sehr hohen Freizeitwertes, welcher durch diverse Sport-, Reit-, und Golfclubs aber auch durch die Naherholungsgebiete, wie den Rheinauen oder den Forstbotanische Garten, bestimmt wird. Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Banken, Ärzte und Apotheken direkt vor Ort und lassen sich in nur wenigen Minuten erreichen. Jegliche Schulen, wie zum Beispiel ein Gymnasium, eine Gesamtschule oder ein Berufskolleg sowie diverse Kindergärten sind im Stadtteil selbst und in den umliegenden Stadtteilen vorhanden. Die hier angebotene Immobilie befindet sich im idyllischen Kölner Süden, einer der exklusivsten Wohngegenden der Stadt. Die ruhige Umgebung und die unmittelbare Nähe zum Rhein machen diese Lage besonders attraktiv.

Objektnummer: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## 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)