

Köln - Rodenkirchen

# Attraktives Baugrundstück mit Altbestand in begehrter Lage

Property ID: 24406036G

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LAND AREA: 460 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## At a glance

Property ID	24406036G	Purchase Price	849.000 EUR
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid

Property ID: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Energy Data

Energy Certificate   Legally not required

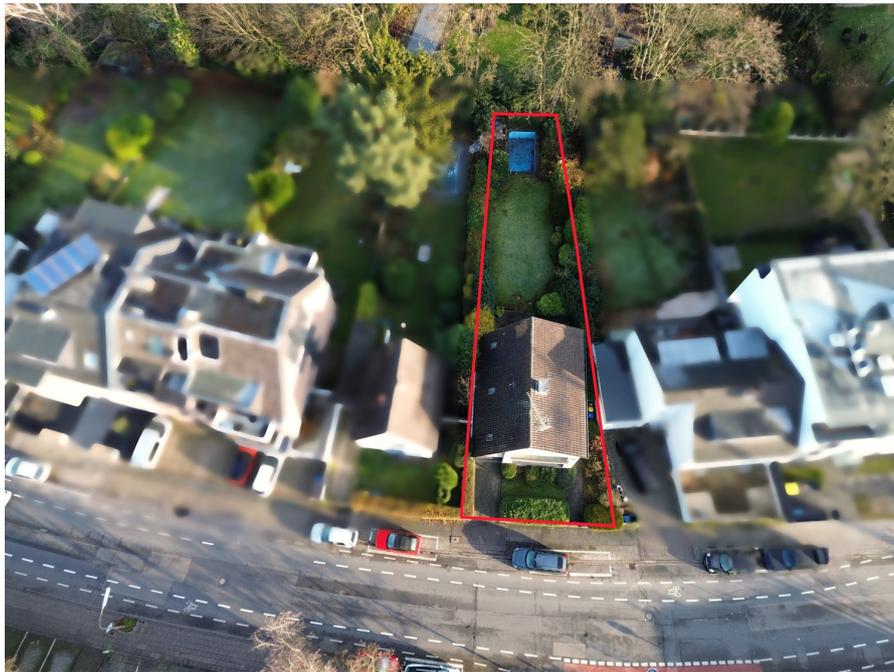
Property ID: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## The property



Property ID: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## The property



Property ID: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## A first impression

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.

Property ID: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## All about the location

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.

Property ID: 24406036G - 50996 Köln - Rodenkirchen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)