

Köln – Müngersdorf

# Uneinsehbares Baugrundstück in bester Lage von Köln-Müngersdorf - Neubebauung mit bis zu 480 m<sup>2</sup> Wohnfläche

CODE DU BIEN: 24406002GV

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.739 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24406002GV	Prix d'achat	1.950.000 EUR
		Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		État de la propriété	Démolition
		Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

# Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## La propriété

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
**Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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)

**CODE DU BIEN: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf**

## Une première impression

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.



**CODE DU BIEN: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24406002GV - 50933 Köln – Müngersdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Cologne-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)