

Köln – Junkersdorf

# Attraktives Baugrundstück für ein Einfamilienhaus in Junkersdorf

????????? ??????????: 23406023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

????? ?????????: 895.000 EUR • ????????? ?????: 594 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23406023 - 50858 Köln – Junkersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23406023 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23406023	????? ???????	895.000 EUR
????? ??????????????	1957	??????	?????????
		?????????????????	
		?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ?????: 23406023 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 23406023 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

**Lindenthal**

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23



???????? ??????????: 23406023 - 50858 Köln – Junkersdorf

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 23406023 - 50858 Köln – Junkersdorf

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine hoch attraktive Liegenschaft mit Altbestand in beliebter Lage im Kölner Westen Das hier offerierte Grundstück befindet sich im Stadtteil Köln-Junkersdorf. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 594 m<sup>2</sup>. Die voll erschlossene Fläche ist derzeit noch mit einem Einfamilienhaus und einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> bebaut. Das rechteckige Grundstück, welches auf die Ideen eines privaten Bauherren zur Neubebauung wartet, ist zur Straßenseite rd. 12 Meter breit und rd. 43,5 Meter tief. Das auf dem Grundstück befindliche Einfamilienhaus, das im Jahr 1957 errichtet wurde, entspricht nicht mehr dem Stand der Zeit und erfüllt nicht die heutigen energetischen Anforderungen an zeitgemäße Gebäude. Aufgrund dessen und auch des Zustandes des Hauses bietet sich in erster Linie eine Neubebauung des Grundstücks an. Eine Kernsanierung ist jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen (siehe auch Angebotsnummer: 23406023H). Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe. Die Dürener Straße und der Stadtwald sind nicht weit entfernt. Die bestehenden Baugrenzen des Grundstücks ermöglichen eine großzügigere Bebauung gegenüber der bestehenden Situation, so dass zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann. Eine Neubebauung des Grundstücks erfolgt innerhalb der § 34-er Satzung der Stadt Köln. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Demnach muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Mögliche Bebauungsplanungen für ein ca. 200 qm großes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss (wahlweise mit Satteldach oder Staffelgeschoss) inkl. konkreter Kostenplanungen liegen bereits vor. Gerne beraten wir Sie hierzu und stellen Ihnen im Rahmen einer Besichtigung nähere Einzelheiten bereit. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen gerne beratend zur Verfügung und würden uns freuen, Ihnen das Angebot in einem persönlichen Termin vorzustellen.

???????? ??????????: 23406023 - 50858 Köln – Junkersdorf

????????????????? ??? ??????????

- freistehende zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Satteldach oder Staffelgeschoss
- Garage links und rechts vom Gebäude mit Grenzbebauung
- Gasanschluss
- Ostausrichtung
- großer Garten
- voll unterkellert
- ruhige Anliegerstraße in reinem Wohngebiet



???????? ??????????: 23406023 - 50858 Köln – Junkersdorf

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 23406023 - 50858 Köln – Junkersdorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 ??????-Lindenthal  
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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