

**Baugrundstück (erschlossen) - an einer Hauptstraße, aber in 2.ter Reihe und dadurch ruhig gelegen**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



Objekt-Nr. **VK000023**

**Wohnen**

Verkauf: **653.380 €**

Ansprechpartner:  
Volker Kaltenberg  
Telefon: 02251 7758404  
Mobil: 0163 4943630

51107 Köln  
Nordrhein-Westfalen

Grundstücksfläche 756,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein Grundstück in 2.ter Reihe (eigentlich sogar in 3.ter Reihe), welches über eine Einfahrt und einen angrenzenden Innenhof (bzw. Parkfläche des Vorderhauses) angefahren werden könnte. Aktuell wird diese Zufahrt noch durch eine Mauer versperrt, weil das Grundstück derzeit noch als Gartengrundstück genutzt wird, welche aber dann teilgeöffnet werden könnte, um so eine separate Zufahrt auf das Grundstück zu gewährleisten. Auch ein aktuell noch stehender Mast würde dazu passend mit entfernt, bzw. versetzt werden. Alle notwendigen Rechte (Wegerecht, Fahrrecht, Leitungsrecht) wurden bereits passend eingetragen; ein Feuerwehraufstellplatz ist ebenfalls bereits vorgesehen. Auf dem Grundstück befindet sich eine kleine Holzhütte in der Mitte des Grundstückes und ein ehemaliger kleiner (ca. 70 qm) gemauerter Pferdestall am Ende des Grundstückes. Beide Gebäude müssten abgerissen werden. Die Baufallgenehmigung für das Grundstück liegt vor. Auf dem Grundstück könnte wahlweise ein großes Einfamilienhaus, oder ein Mehrfamilienhaus mit maximal 5 Wohneinheiten (je 2 im EG, 2 im I.OG und 1 WE im II.OG - sollte eingerückt sein und mit Flachdach gebaut werden). Details hierzu können vor Ort gezeigt und erklärt werden. Im vorderen Teil des Grundstückes könnte einen Garagenzeile (ggf. sogar eine doppelstöckige Reihe) erstellt werden (Zusage des Nachbarn wegen Grenzbebauung und Objekthöhe liegt vor).

## Sonstiges

Von Schlapp Immobilien - Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen und einen Termin vereinbaren.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt

Volker Kaltenberg

Telefon: +49 (0)2251 - 77 58 404

Mobil: +49 (0)163 - 49 43 630

E-MAIL: [www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

E-MAIL: [www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Inhalt des Exposés:

Unser Exposé beruht auf den Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen. Die Flächenangaben im Exposé beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien ist es ratsam, vor Vertragsabschluss einen Fachmann / Sachverständigen hinzuzuziehen, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oft nicht bekannt sind, nach dem Kauf zu erheblichen finanziellen Mehraufwendungen führen können.

Wir empfehlen Ihnen als Käufer daher, vor dem Kauf einer älteren Immobilie einen unabhängigen Sachverständigen hinzuzuziehen!

Ermitteln Sie kostenlos den Verkehrswert Ihrer Immobilie unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----  
**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundes- oder Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest darüber nachdenkt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Das Baugrundstück hat ein hervorragendes Entwicklungspotenzial, es liegt eigentlich an einer stark befahrenen Straße des Kölner Vorortes, da es sich aber schlussendlich in 2.ter oder gar 3.ter Reihe befindet und durch die davorstehenden Gebäude geschützt wird, ist es dort für eine so zentrale Lage extrem ruhig. Die Anbindungen in alle Richtungen sind hervorragend. Das Zentrum des Ortes liegt keine 500 m entfernt, mit der Straßenbahn ist man in ca. 20 min. in Köln Zentrum, mit dem Auto sind über die nur wenige hundert Meter entfernt liegende A3 und dem in der Nähe befindlichen Heumarer Dreieck auch die Autobahnen A 59, A4 und A 559 kurzfristig erreichbar.

## **Courtage**

4,76% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



4 Gartenhaus (mittlerer Bereich)



4a Fläche am Holzgartenhaus (m)