

Köln - Rodenkirchen

662 m² Baugrundstück mit Südausrichtung und Altebestand im Auenviertel

Número da propriedade: 26406016G



PREÇO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • ÁREA: ca. 360 m² • ÁREA DO TERRENO: 662 m²

Número da propriedade: 26406016G - 50997 Köln - Rodenkirchen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26406016G - 50997 Köln - Rodenkirchen

Numa vista geral

Número da propriedade	26406016G	Preço de compra	1.650.000 EUR
Área	ca. 360 m ²	Tipo de objeto	Terreno
		Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número da propriedade: 26406016G - 50997 Köln - Rodenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26406016G - 50997 Köln - Rodenkirchen

O imóvel

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Köln



Höchstnote für
**von Poll Immobilien
Lindenthal**

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26



Stadt Köln
Katasteramt
Willy-Brandt-Platz 2
50670 Köln

Flurstück: 386
Flur: 73
Gemarkung: Rodenkirchen
Kartenblatt: Nr. 14, Köln

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 15.04.2025
Zeichen: Flurkarte Online



Número da propriedade: 26406016G - 50997 Köln - Rodenkirchen

O imóvel



Bildgestaltung, nicht maßstäblich

Número da propriedade: 26406016G - 50997 Köln - Rodenkirchen

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert dieses südlich ausgerichtete Grundstück mit einer Fläche von ca. 662 m², welches eine hervorragende Gelegenheit zur Verwirklichung Ihres Wohnprojekts bietet. Das sonnige und ruhig gelegene Baugrundstück befindet sich in bester Lage von Köln-Rodenkirchen im begehrten Aueviertel und ist derzeit mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 bebaut.

Das Grundstück verfügt mit einer Breite von rd. 16,3 Meter sowie einer Tiefe von rd. 40,8 Meter über einen sehr guten Zuschnitt. Die gut entwickelte Nachbarschaft ist durch gepflegte Grünanlagen geprägt. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück besteht vor allem durch seine hervorragende Lage, umgeben von gewachsener und teilweise neuer Villenbebauung.

Die Fläche bietet zahlreiche Möglichkeiten, um verschiedenste architektonische Ideen umzusetzen und lässt Raum für kreative Planungen. Der Zuschnitt des Grundstücks eignet sich sehr gut für eine Bebauung mit einer großzügigen, freistehenden Villa oder einem Zweifamilienhaus. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Internet ist gesichert, wodurch ein zeitnahe Baubeginn nach einem Abriss der Bestandsimmobilie möglich ist.

Die im Bebauungsplan definierten Rahmenbedingungen bieten - unter Einhaltung der Abstandsflächen - interessante Bebauungsmöglichkeiten (Bebauungsplan Nr. 70390/02: GRZ: 0,3, GFZ: 0,4, II Vollgeschosse) . Das Grundstück kann mit einem Baukörper bestehend aus zwei Vollgeschossen sowie großzügig angelegten Terrassen bebaut werden. Die maximal realisierbare Wohnfläche beträgt vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen bis zu ca. 360 m² Wohnfläche. Die maximal mögliche Firsthöhe für Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern beträgt 12,50 Meter, für sonstige Dachformen wie Pult- oder Flahdächer 11,00 Meter.

Für Interessenten, die ihre Wohnträume verwirklichen möchten und auf der Suche nach einem Grundstück sind, das Vielseitigkeit und eine komfortable Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten bietet, stellt dieses Angebot eine interessante Gelegenheit dar.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren, um sich selbst von den Vorzügen dieses beeindruckenden Grundstücks zu überzeugen.

Número da propriedade: 26406016G - 50997 Köln - Rodenkirchen

Tudo sobre a localização

Köln-Rodenkirchen präsentiert sich als eine der exklusivsten Wohnlagen der Rheinmetropole, geprägt von einer unvergleichlichen Kombination aus prestigeträchtiger Rheinlage und einer erstklassigen Infrastruktur. Die kontinuierlich steigenden Immobilienpreise, getragen von eleganten Neubauprojekten wie dem Rheinrio Rodenkirchen sowie hochwertigen Bestandsobjekten mit malerischem Rheinblick, spiegeln die begehrte Lebensqualität und die Sicherheit wider, die diesen Standort zu einem der gefragtesten Adressen für anspruchsvolle Käufer machen. Hier verschmelzen urbaner Komfort und naturnahe Ruhe zu einem Lebensstil, der Exklusivität und Wertbeständigkeit in perfekter Harmonie vereint.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl exquisiter Annehmlichkeiten, die das Leben in Rodenkirchen auf höchstem Niveau bereichern. Für kulinarische Genießer eröffnen renommierte Restaurants wie das Ox Royal, Rhodos Grill und Il Nido Osteria, alle in einem Radius von nur wenigen Gehminuten, eine erlesene Auswahl an gastronomischen Erlebnissen. Charmante Cafés und stilvolle Bars wie das Cortina oder die Linos Weinbar laden zu entspannten Stunden in elegantem Ambiente ein. Die Nähe zu weitläufigen Parks und gepflegten Sportanlagen, etwa der Kölner Rudergesellschaft 1891 e. V., ermöglicht eine aktive und zugleich erholsame Freizeitgestaltung inmitten einer grünen Oase.

Auch die exzellente Anbindung unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes: In nur einer Minute erreichen Sie die Bushaltestelle Rodenkirchen Bismarckstraße, von der aus Sie bequem und schnell in das pulsierende Herz Kölns gelangen. Diese perfekte Vernetzung garantiert eine mühelose Mobilität, ohne die Ruhe und Privatsphäre dieses exklusiven Viertels zu beeinträchtigen.

Für anspruchsvolle Käufer, die höchsten Wert auf ein stilvolles und kultiviertes Lebensumfeld legen, bietet Köln-Rodenkirchen ein unvergleichliches Wohngefühl. Hier vereinen sich Luxus, Lebensqualität und eine erstklassige Infrastruktur zu einem einzigartigen Zuhause, das sowohl Ruhe als auch urbanen Glanz in vollendeter Weise verbindet.

Número da propriedade: 26406016G - 50997 Köln - Rodenkirchen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com