

Köln – Hahnwald

# Imposantes Baugrundstück mit Altbestand in bester Lage

Objektnummer: 24406020G

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 1.598.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.264 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24406020G - 50996 Köln – Hahnwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24406020G - 50996 Köln – Hahnwald

## Auf einen Blick

|              |           |           |                                                                                       |
|--------------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24406020G | Kaufpreis | 1.598.000 EUR                                                                         |
|              |           | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |           | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 24406020G - 50996 Köln – Hahnwald

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2022

**Top-Makler Köln**



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

IM TEST: 3.094 Makler

GÜLTIG BIS: 09/23



Objektnummer: 24406020G - 50996 Köln – Hahnwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24406020G - 50996 Köln – Hahnwald

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses sonnige und absolut ruhig gelegene Baugrundstück in bester Lage von Köln-Hahnwald. Das im beliebten Stadtteil Hahnwald gelegene Grundstück ist derzeit auf einer Gesamtfläche von ca. 1.264 m<sup>2</sup> mit einem Bungalow aus dem Jahr 1977 bebaut und verfügt über eine Grundstücksbreite von rd. 25,0 Meter und einer Grundstückstiefe von rd. 50,7 Meter. Das nach Südosten ausgerichtete Grundstück besticht vor allem durch seine hervorragende Lage, umgeben von gewachsener und teilweise neuer Villenbebauung. Das im Bebauungsplan großzügig bemessene Baufenster bietet interessante Bebauungsmöglichkeiten. 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. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche für ein Ein- oder Zweifamilienhaus (GRZ: 0,3, GFZ: 0,3, II Vollgeschosse). Auch eine Aufteilung in WEG ist hier denkbar. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und ausführliche Beratungsgespräche zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24406020G - 50996 Köln – Hahnwald

## Alles zum Standort

Das Grundstück mit Altbestand befindet sich in absoluter Ruhiglage im exklusivem Stadtteil Hahnwald. Über den Judenpfad erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten den Forstbotanischen Garten mit dem Friedenswäldchen. Dieser lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder einer Joggingrunde ein. Da der Hahnwald zu den jüngsten Stadtteilen Kölns gehört, verfügt er nicht über das typische Ortszentrum. Hier haben Sie die Möglichkeit, wirklich zur Ruhe zu kommen und die Natur auf Ihrem großen Grundstück zu genießen. Durch die Nähe zum linken Rheinufer und zur Kölner Südstadt stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur attraktiven Freizeitgestaltung offen, angefangen von naturnaher Erholung über Golf bis hin zum Reitsport. In dem nahegelegenen Marienburger Sportclub besteht des Weiteren die Möglichkeit Tennis oder Hockey zu spielen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Schulen sind schnell in den angrenzenden Ortsteilen Rodenkirchen und Rondorf zu finden. Vor allem die internationale Schule St. George in Rondorf ist hier hervorzuheben. Der gesamte Stadtteil verfügt zudem über einen privaten 24-Stunden Security Service, welcher für die Sicherheit der Bewohner sorgt. Dank der erstklassigen Autobahnanbindung sind Sie von den Anschlussstellen A555 und A3 nur wenige Fahrminuten entfernt. Das Zentrum von Köln erreichen Sie in nur fünfzehn Autominuten.

Objektnummer: 24406020G - 50996 Köln – Hahnwald

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24406020G - 50996 Köln – Hahnwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)