

## Baugrundstück in traumhafter Wohnlage - Baugenehmigung liegt vor!



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. 19% MwSt, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	€ 698.000,-
Kaufpreis pro Fläche	€ 2.449,12 (m <sup>2</sup> )
Anzahl Freiplatz	3

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	285 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	518 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
separate WCs	4
Anzahl Stellplätze	3
vermietbare Fläche	285 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	3
Balkone	2
Terrassen	2
Baujahr	2023
Zustand des Objektes	Projektiert

Bebaubar nach/ Bebauungsrichtlinien	§34 Nachbarschaft
Erschließung	Vollerschlossen
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

### Ausstattung

Differenzierung	Gehoben
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Erdwärme mit Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug
Rollstuhlgerecht	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Barrierefrei	Ja
Unterkellert	Nein
Bauweise	Massiv
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Bauen Sie hier ein Mehrfamilienhaus mit vorliegender Baugenehmigung oder ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Das Grundstück mit ca. 364m<sup>2</sup> Fläche im Herzen von Köln-Weiden (Alter Teil - Lessingstraße) ist nahezu rechteckig geschnitten, voll erschlossen und ist bebaubar nach §34 BauGB. Auf dieser Grundlage wurde eine Baugenehmigung erwirkt, es kann also umgehend mit dem Bau begonnen werden.

Genehmigt wurde ein 3-Parteien-Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 285m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Außenstellplätzen. Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Wohnungen wie folgt:

EG und UG: 109,64m<sup>2</sup>

1. OG: 78,44m<sup>2</sup>

2. OG und DG: 96,67m<sup>2</sup>

Der Bau würde einseitig auf das im Titelbild sichtbare Gebäude angebaut. Die Ausrichtung ist perfekt nach Süd-Westen und garantiert den künftigen Bewohnern viel Licht und Sonnenschein. Die Planung sieht den Einbau eines Aufzug vor.

Wie oben bereits erwähnt, lässt sich an diesem Standort auch ein Einfamilienhaus oder ein Zweifamilienhaus realisieren.

Aktuell hat das Flurstück 950 lediglich eine Größe von ca. 364m<sup>2</sup>. Es ist jedoch vorgesehen, von dem ebenfalls zum Verkauf stehenden Grundstück Bahnstraße 29 (siehe Lageplan), das mit einem sanierungsbedürftigen Drei-Parteien-Haus bebaut ist, einen Grundstücksanteil abzutrennen, um dem Lessingstraßen-Grundstück mehr Qualität zu geben.

Sollten Sie an dem Haus in der Bahnstraße (798.000,- Euro) ebenfalls interessiert sein, lassen Sie es uns in Ihrer Anfrage gerne wissen.

## Lage

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich in einer sehr guten Nachbarschaft von modernen Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern, konkret in der sehr beliebten Lessingstraße in Köln-Weiden.

Weiden hat sich in den vergangenen 20 Jahren äußerst positiv entwickelt und ist heute eine sehr gefragte Lage Kölner Westen. Das vielfältige Freizeitangebot, Ärzten, Apotheken, Senioreneinrichtungen und die erstklassige Infrastruktur sind ideale Voraussetzungen für ein unkompliziertes Wohnen in Köln. Das Highlight schlechthin ist dabei natürlich das über Köln hinaus bekannte Rhein-Center mit seinen über 50 Fachgeschäften.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen liegen ebenfalls in unmittelbarer Umgebung der Immobilie.

Der S-Bahn-Haltepunkt ist gerade einmal fünf Minuten fußläufig entfernt, von dort sind Sie in 11 Minuten am Kölner Dom/Hauptbahnhof. Aber auch über die Straßenbahnlinie 1 und über die die Aachener Straße ist Weiden sehr gut an das Kölner Zentrum angebunden.

Das nahe gelegene Autobahnkreuz Köln-West (A1 und A4), gewährleistet einen schnellen Anschluss an das Autobahnnetz mit Anbindung an die umliegenden Städte (Düsseldorf, Bonn, Neuss, Rhein-Erft-Kreis).

Sportbegeisterte können sich über ein großes Angebot an Tennisplätzen erfreuen oder über das Golfspielen im benachbarten Ort Widdersdorf. Vielfältige weitere Sportmöglichkeiten in der Nähe, wie Fußball, Golf und Reiten, bieten den Bewohnern einen hohen Freizeitwert und laden zu zahlreichen Aktivitäten ein.

In diesem gemütlichen Stadtteil gibt es eine Vielzahl gepflegter Gastronomiebetriebe, so dass die Küche unproblematisch auch einmal kalt bleiben kann.

## Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus / Ihr Grundstück verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: Profitieren Sie von der FALC-Bestpreisstrategie, von maximaler Sicherheit und von einem lückenlosen Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen auch mit Vermittlung der für Sie passenden Immobilienfinanzierung über unser Schwester-Unternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

---

## Anbieter

FALC Immobilien  
Aachener Str. 457  
50933 Köln

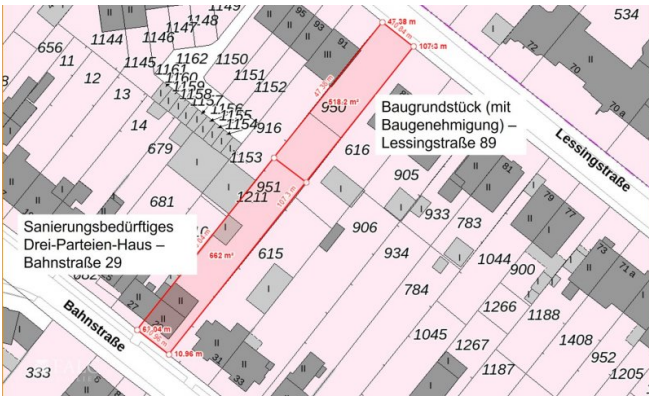
Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

[carsten.rumpeltin@falcimmo.de](mailto:carsten.rumpeltin@falcimmo.de)



Erdgeschoss (Grundriss)



Untergeschoss (Grundriss)



1. OG (Grundriss)



2. OG (Grundriss)



Dachgeschoss (Grundriss)