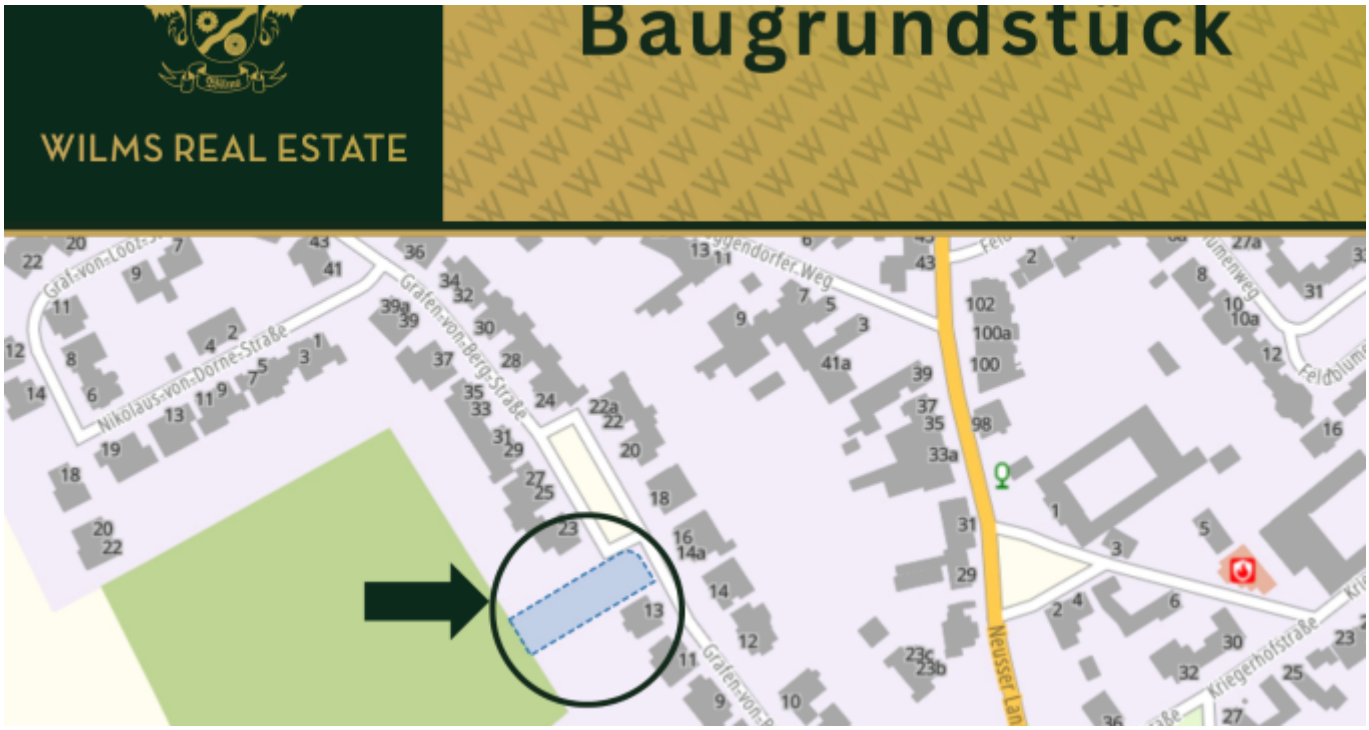
Planungssicherheit für Ihr Bauvorhaben! 872 m² Grundstück für ein großzügiges Einfamilienhaus!



Preise & Kosten	
Käufercourtage	3,57 inkl. gesetzt. MwSt.
Courtage	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	415.000 €

Angaben zur Immobilie	
Grundflächenzahl	0,30
Geschossflächenzahl	0,40
Grundstücksfläche	872 m²
Bebaubar nach/ Bebauungsrichtlinien	B-Plan
Erschließung	Vollerschlossen

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein erschlossenes Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von 872 m²

in der begehrten Lage Köln-Fühlingen, Grafen-von-Berg-Straße. Das Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung Ihres individuellen Wohntraums in einem der ruhigsten und grünsten Stadtteile Kölns. Das angebotene Grundstück liegt in einer ruhigen Spielstraße und ist Rückwärtig angrenzend an ein Waldstück.

Das Grundstück unterliegt dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63560.04.000.00 „Roggendorfer Weg in Köln-Fühlingen", welcher seit dem 13. März 1989 in Kraft ist. Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geben den planungsrechtlichen Rahmen für eine geordnete Bebauung vor und schaffen damit eine verlässliche Grundlage für Ihre Bauplanung.

Köln-Fühlingen überzeugt durch seine dörflich-idyllische Atmosphäre, eingebettet in eine naturnahe Umgebung mit direkter Nähe zum Fühlinger See und weitläufigen Erholungsflächen. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung an das Kölner Stadtgebiet und die umliegende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, in dieser gefragten Lage das letzte Grundstück mit großzügiger Fläche zu erwerben und Ihren Lebensmittelpunkt nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Lage

Willkommen in Fühlingen – einem der ruhigsten und grünsten Stadtteile im Kölner Norden. Das Baugrundstück in der Grafen-von-Berg-Straße befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die durch ihre beschauliche Atmosphäre, großzügige Grundstücke und eine hohe Lebensqualität überzeugt.
Fühlingen liegt eingebettet zwischen weitläufigen Feldern, dem Fühlinger See und dem Chorbusch-Wald und bietet damit eine naturnahe Umgebung, die in dieser Nähe zu einer Großstadt wie Köln ihresgleichen sucht. Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten am Wasser sind hier direkt vor der Haustür möglich.
Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das Kölner Stadtgebiet hervorragend. Über die nahe gelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A57 erreichen Sie das Kölner Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte schnell und unkompliziert. Auch der öffentliche Nahverkehr sorgt für eine zuverlässige Verbindung in die Stadt.
Die Infrastruktur des Stadtteils deckt alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Gleichzeitig profitieren Sie von der Ruhe und dem Charme eines Kölner Vorortes, fernab von Lärm und Hektik.
Ein idealer Ort, um sich den Traum vom eigenen Haus in einer der begehrtesten Lagen im Kölner Norden zu verwirklichen.

Ausstattung

Sonstiges

- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan der Stadt Köln liegt vor
- ca. 200 m2 Wohnfläche laut Bebauungsplan möglich

Adresse

Grafen-von-Berg-Straße 15
50769 Köln



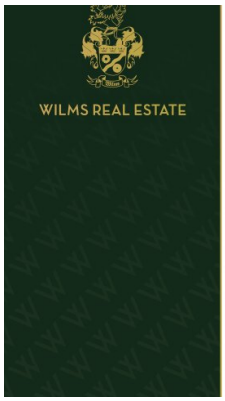
Lageplan
Maßstab 1:250



Schematische Grundrisse







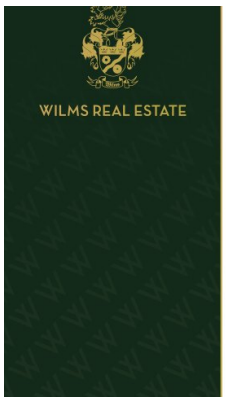
UNSERE LEISTUNGEN FÜR EIGENTÜMER

IHRE IMMOBILIE, FAIR BEWERTET
Marktgerecht und realistisch für den besten Verkaufserfolg.

MODERNE PRÄSENTATION
Moderne Videos, 360°-Rundgänge, Profi-Fotos, Drohnenaufnahmen und optimierte Grundrisse – Sie wählen, wir setzen um!

MODERNE VERMARKTUNG
Wir vermarkten Ihre Immobilie gezielt online und über persönliche Netzwerke – effizient, seriös und zeitsparend.

PREMIUM SERVICE
Wir bieten einen einzigartigen Rundum-Service, inklusive kostenloser Dokumentenbeschaffung und Unterstützung auch nach dem Kauf.



UNSER RUNDUM-SERVICE

KOMPETENTE VERHANDLUNGSFÜHRUNG
Wir setzen uns fachkundig für Ihre Interessen ein.

BESICHTIGUNGSMANAGEMENT
Wir übernehmen Planung und Durchführung der Besichtigungen – Sie sparen wertvolle Zeit.

DOKUMENTEN- & KOSTENSERVICE
Wir beschaffen alle wichtigen Unterlagen und übernehmen die Vertriebskosten für eine optimale Vermarktung.

RUNDUM-SERVICE FÜR DEN NOTARTERMIN
Planung, Organisation und Begleitung – auf Wunsch per Vollmacht.

PROFESSIONELLER ÜBERGABESERVICE
Reibungslose Übergabe mit detailliertem Protokoll.

ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG
Sie zahlen nur bei erfolgreichem Verkauf