

# Exposé

**Wohnen in Köln (Meschenich)**

**Hervorragend gelegenes Grundstück**



Objekt-Nr. OM-344940

**Wohnen**

Verkauf: **260.000 €**

Auf der Ronne 22  
50997 Köln (Meschenich)  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche 467,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Grundstück (Verkauf (Maklercourtage frei!)) bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren Traum vom Eigenheim oder einer attraktiven Kapitalanlage zu verwirklichen. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 467 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen die Freiheit, ein Bauprojekt nach Ihren individuellen Vorstellungen umzusetzen.

Die ruhige und gewachsene Wohnlage im Kölner Süden macht das Grundstück besonders attraktiv. Hier finden Sie eine familienfreundliche Nachbarschaft, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sowie eine optimale Anbindung nach Brühl und Köln. Die Süd-/West-Ausrichtung des Grundstücks sorgt dafür, dass Sie die Sonne den ganzen Tag über genießen können – ein unschätzbare Vorteil für lichtdurchflutetes Wohnen und ein wertvolles Plus für die Lebensqualität. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch Fachärzte und ein Allgemeinmediziner stehen in der Umgebung zur Verfügung, sodass die gesundheitliche Versorgung bestens gesichert ist.

Für Familien mit Kindern ist das Angebot an Bildungseinrichtungen besonders attraktiv. Von Kindergarten und Grundschule über Haupt- und Realschule bis hin zu Gymnasium und Gesamtschule – alle Schulformen sind im nahen Umfeld vorhanden.

Auch die Freizeitgestaltung kommt nicht zu kurz. Neben Sportvereinen und Spielplätzen bietet die Nähe zu Brühl und Köln eine große Bandbreite an Freizeit-, Kultur- und Shoppingangeboten. Ob Museumsbesuch, Ausflug in den Freizeitpark, Theaterabend oder entspannter Stadtbummel – hier ist für jedes Alter und jeden Geschmack etwas dabei.

Köln-Meschenich liegt im südlichen Stadtgebiet Kölns (Speckgürtel) und überzeugt durch die Verbindung von städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Schlossstadt Brühl, die für ihr kulturelles Angebot, Schloss Augustusburg und die lebendige Innenstadt

bekannt ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit der A553, A555 und A4 sind gleich mehrere Autobahnen schnell zu erreichen. Die nahegelegene B51 wird derzeit mit einer Umgehungsstraße ergänzt, die künftig für eine deutliche Verkehrsentslastung sorgt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist

komfortabel nutzbar: Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, die Anbindung an die KVB und den Regionalverkehr ist gegeben. So bleibt man auch ohne Auto flexibel und mobil. Darüber hinaus profitieren Sie von der grünen Umgebung.

Naherholungsgebiete im Kölner Süden sowie im Brühler Raum bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Sport. Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge in die Natur sind ebenso möglich wie der schnelle Weg ins urbane Leben. Diese Mischung macht die Lage besonders wertvoll für Familien, Berufspendler und alle, die die Balance aus Stadt und Natur schätzen.

Das Grundstück ist:

- Baulastenfrei
- Erschließungsbeitragsfrei
- und Altlastenfrei

## Lage

Köln, Flur 51, Flurstück 754.

Für das Grundstück gilt ein klar definierter Bebauungsplan, der Ihnen Sicherheit in der Planung bietet. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, ergänzt durch ein Staffelgeschoss oder ausgebauten Dachgeschoss. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sind vielfältige Bebauungsoptionen möglich. Die Nachbarschaft zeigt sich abwechslungsreich – sowohl moderne Häuser mit Flachdach als auch traditionelle Gebäude mit Satteldach fügen sich harmonisch ins Straßenbild.

Das Baufenster erlaubt eine Bebauung von ca. 9 × 12 Metern, was eine Grundfläche von 108 m<sup>2</sup> pro Geschoss ergibt. Unter Berücksichtigung von 2,5 Geschossen ergibt sich eine maximal mögliche Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>. Damit ist sowohl die Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses als auch eines Mehrfamilienhauses mit mehreren Wohneinheiten realisierbar. Diese Flexibilität macht das Grundstück interessant für Selbstnutzer wie auch für Investoren.

Gerade in Köln, wo Bauland knapp ist, bietet dieses Grundstück eine seltene Chance. Die klaren baurechtlichen Rahmenbedingungen schaffen Planbarkeit, während die Größe und Lage des Grundstücks Ihnen gleichzeitig Gestaltungsspielraum lässt. Egal ob Sie Ihren persönlichen Wohnraum erfüllen oder langfristig Wohnraum als Kapitalanlage schaffen möchten – hier sind beide Wege möglich.

\*\*\*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit Angaben wie: vollständige Anschrift, Mobiltelefonnummer sowie Email Adresse beantworten\*\*\*

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



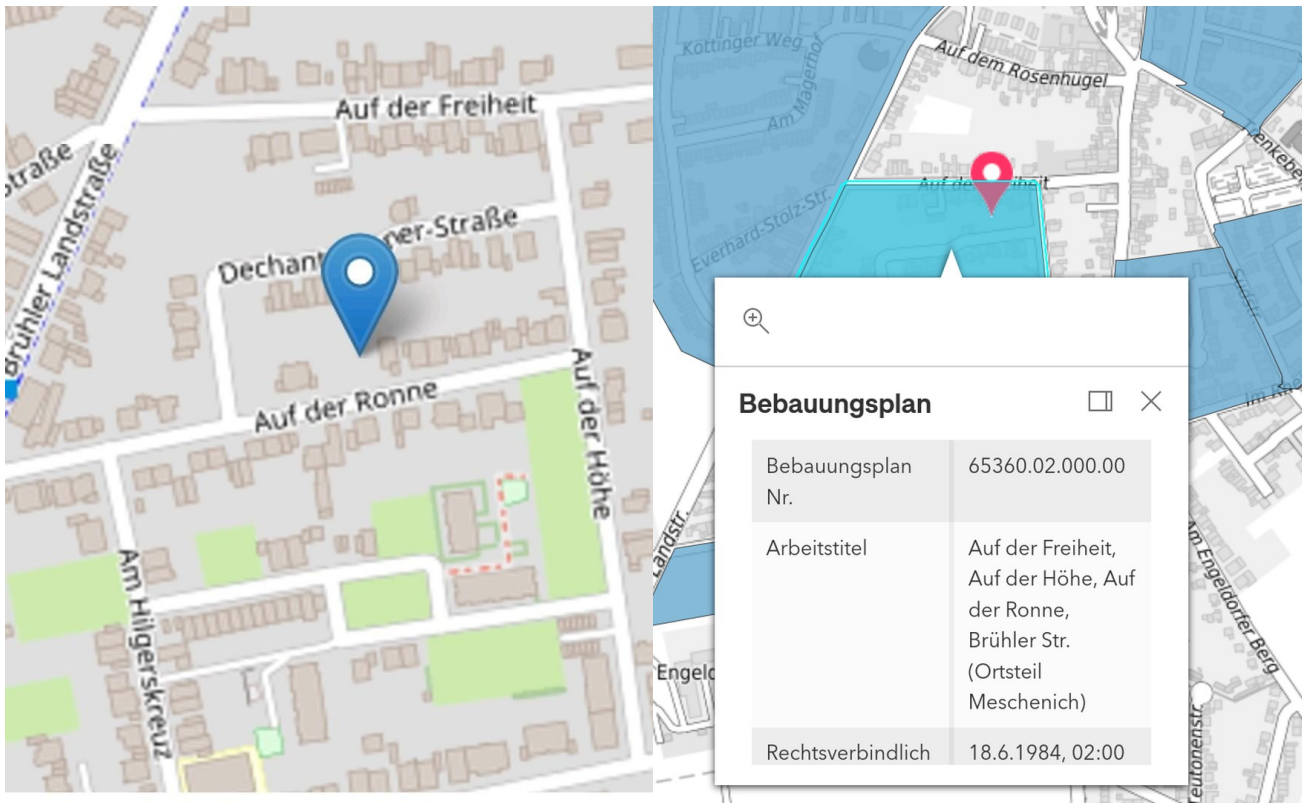
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

