

Exposé

Wohnen in Bornheim

**Projektgrundstück mit positivem Bauvorbescheid –
attraktive Investitionschance zw. Köln und Bonn**



Objekt-Nr. OM-370968

Wohnen

Verkauf: **1.099.000 €**

53332 Bornheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche 1.955,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses ca. 1.955 m² große Grundstück bietet Raum für Visionen. Zwischen Köln und Bonn gelegen, verbindet es ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe. Die gewachsene Wohnlage ist geprägt von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern – eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit hoher Wohnqualität. Der hintere Grundstücksteil eröffnet mit großzügigen Grünflächen ideale Rückzugsorte und schafft eine besondere Aufenthaltsqualität für zukünftige Bewohner.

Die Kombination aus Lage, Größe und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet vielfältige Perspektiven für Bauherren und Investoren.

Für das Grundstück liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor – ein großer Vorteil im Hinblick auf Planbarkeit und Rechtssicherheit.

Auf Basis des vorliegenden positiven Bauvorbescheids können auf dem Grundstück zwei moderne Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Geplante Bebauung (Konzeptansatz).

Gesamtgrundfläche: ca. 560 m²

Haus 1: ca. 310 m² Grundfläche

Haus 2: ca. 250 m² Grundfläche

Geschossigkeit: 2-3 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss

Geschätzte Wohnfläche: ca. 1.200–1.300 m²

Tiefgarage: PKW-Stellplätze vorgesehen

Grundstück: erschlossen

Zufahrt: gesichert

Die Kombination aus gesicherter Erschließung, bestehendem Bauvorbescheid und klar strukturierbarem Baukörperkonzept bietet Investoren eine solide Grundlage für eine kalkulierbare Projektentwicklung.

Alternative Entwicklungsoption – Zwei eigenständige Baukörper

Alternativ eröffnet das Grundstück die Möglichkeit zur Realisierung von zwei architektonisch eigenständigen Baukörpern mit differenzierter Nutzungsperspektive:

Vorderer Grundstücksbereich:

Realisierung eines modernen Mehrfamilienhauses mit nachhaltiger Vermietbarkeit und stabilen Mieteinnahmen.

Hinterer Grundstücksteil:

Entwicklung eines separaten Wohngebäudes – ideal für hochwertige Eigentumswohnungen oder exklusive Wohneinheiten mit erhöhtem Privatsphärenfaktor.

Diese Aufteilung ermöglicht eine flexible Vermarktungsstrategie – ob als reines Mietinvestment, Teileigentumsmodell oder kombinierte Exit-Strategie.

Besondere Merkmale

Harmonische Einbindung in eine etablierte Nachbarschaft

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ideal für Kapitalanleger, Bauträger oder Projektentwickler

Grundrisse, Vorbescheid bereits vorhanden.

Fazit

Ein außergewöhnliches Grundstück mit hohem Entwicklungspotenzial in beehrter Lage. Ob zur Vermietung oder zum Verkauf.

Sonstiges

Altbestand auf Grundstück.

Aufgrund des baulichen Zustandes und der Verwitterung der letzten Jahre ist der Altbestand als Abriss einzustufen.

Die Kosten für Abriss und Räumung sind vom Erwerber zu tragen.

Lage

Lage – Bornheim: Wohnqualität zwischen Köln und Bonn

Bornheim im Rhein-Sieg-Kreis präsentiert sich im Jahr 2025 als einer der gefragtesten Wohnstandorte der Region. Die Stadt profitiert von ihrer strategischen Lage zwischen Köln und Bonn und überzeugt durch eine stabile Mietnachfrage sowie kontinuierlich steigende Mietpreise.

Leben im Grünen – perfekt angebunden

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage – mitten im Grünen und dennoch optimal angebunden. Berufspendler und Familien schätzen besonders die hervorragende Erreichbarkeit:

Autobahnanbindung: schnelle Anbindung an die A555 und A61

ÖPNV: gute Bus- und Bahnanbindung an beide Metropolen

Nahversorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Schulen und Ärzte fußläufig erreichbar

Freizeit & Natur: zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, Parks und Radwege in unmittelbarer Umgebung

Hohe Lebensqualität & attraktive Infrastruktur

Bornheim bietet eine gelungene Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen. Die gute Bildungsinfrastruktur, das vielfältige Freizeitangebot und die familienfreundliche Umgebung machen den Standort besonders attraktiv für langfristige Wohnprojekte.

Infrastruktur:

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