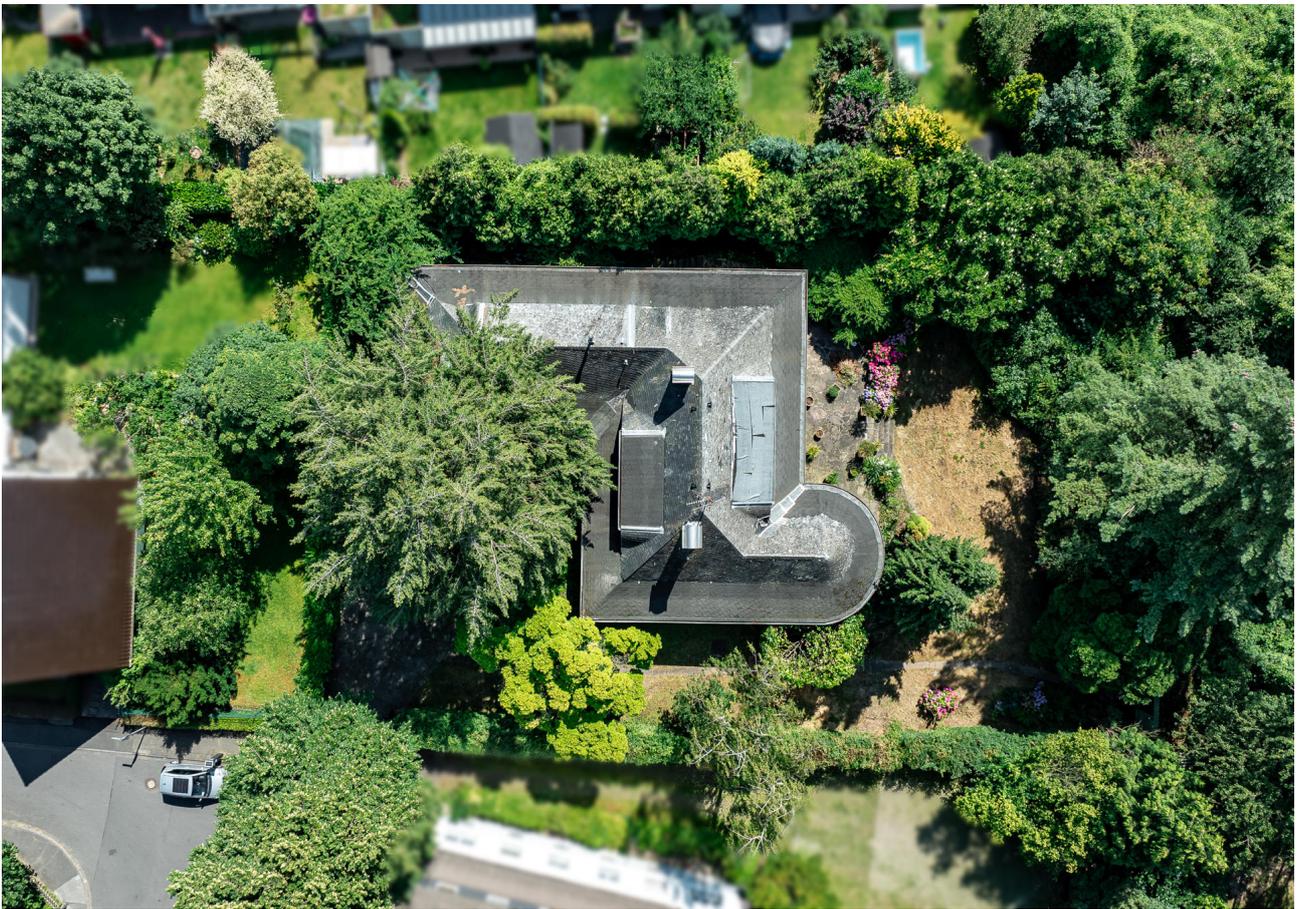




**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv - Großzügiges Grundstück in ruhiger und dennoch zentralen Lage



## Allgemein:

---

|                           |                         |                         |                   |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>  | Kensington_KKOE_431     | <b>Stand vom:</b>       | 26.11.2024        |
| <b>Nutzungsart:</b>       | Wohnen                  | <b>Vermarktungsart:</b> | Kauf              |
| <b>Objektart:</b>         | Grundstück (Wohnen)     | <b>Ort:</b>             | 51143 Köln / Porz |
| <b>Grundstücksfläche:</b> | 1.538,00 m <sup>2</sup> | <b>Bebaubar nach:</b>   | B-Plan            |

## Preise:

---

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>Provision:</b> | 3,00% inkl. MwSt |
|-------------------|------------------|

## Energiepass:

---

|                                  |                              |                                |            |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF                       | <b>Gültig bis:</b>             | 2033-10-15 |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014                         | <b>Baujahr Heizung:</b>        | 1956       |
| <b>Wertklasse:</b>               | H                            | <b>Primärer Energieträger:</b> | OEL        |
| <b>Endenergiebedarf:</b>         | 304.20 kWh/m <sup>2</sup> /a |                                |            |

## Ansprechpartner:

---

|                 |                             |                |   |
|-----------------|-----------------------------|----------------|---|
| <b>Firma:</b>   | Finest Properties Köln GmbH | <b>Name:</b>   | Louisa Przygodda                              |
| <b>Straße:</b>  | Offenbachplatz 3            | <b>Ort:</b>    | 50667 Köln                                    |
| <b>Telefon:</b> | +49 170 50667 00            | <b>E-Mail:</b> | Louisa.przygodda@kensington-international.com |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

1.538m<sup>2</sup> großes Grundstück mit alter herrschaftlicher Villa in ruhiger und zentraler Lage. Das Grundstück (WA/II, GRZ: 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise) ist voll erschlossen.

Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes könnte sehr kurzfristig mit der Bebauung begonnen werden.

Es können zwei zweigeschossige Doppelhäuser mit zusätzlichem Staffelgeschoss unter Einhaltung der GRZ und GFZ sowie den erforderlichen Parkplätzen errichtet werden. Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude ist auf zwei beschränkt. In Abstimmung mit der Baubehörde ist auch eine Baugrenzenüberschreitung möglich, so dass

mindestens acht Wohneinheiten geschaffen werden können.

Erste Entwürfe für eine Bebauung liegen vor und wurden mit der Baubehörde besprochen.

## Lage:

---

Das mit einer herrschaftlichen Villa bebaute Grundstück befindet sich zentrumsnah in einer ruhigen Sackgasse unweit der Fußgängerzone von Köln- Porz. Sämtliche Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Fitnessstudios und Apotheken sind fußläufig erreichbar. In der direkten Nachbarschaft gibt es eine Arztpraxis. Das Krankenhaus Porz ist in 5 Autominuten erreichbar. Die Porzer Innenstadt mit ihren zahlreichen Möglichkeiten zum Shoppen verfügt über ein eigenes Einkaufszentrum. Verschiedene Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien liegen in direkter Umgebung. Der Rhein ist ca. 10 Gehminuten entfernt. Über die nahegelegenen Autobahnen erreichen Sie den Flughafen Köln-Bonn in ca. 10min.

Die Kölner Innenstadt ist bequem über das ÖPNV- Netz der Linie 7 in 20min erreichbar.

## Ausstattung:

---

- bebautes Grundstück: 1.538m<sup>2</sup> mit Südausrichtung

- Baulasten: Keine Erkenntnisse über Altablagerungen und sonstige stoffliche Bodenveränderungen.

- Im weiteren Bereich der Liegenschaft liegen Hinweise auf einen großflächigen Grundwasserschaden vor. Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt hat eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Nutzung des Grundwassers und des Wassers aus Oberflächengewässern erlassen.

## Sonstiges:

---

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,00% des Kaufpreises inkl. MwSt., fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe vereinbart haben.

# Bilder

## Planungsvorschlag 1



## Planungsvorschlag 2



## Rückansicht



## Vogelperspektive



## Frontansicht



## Garageneinfahrt



Frontansicht



Rückansicht



Vogelperspektive



Bar



Flur



Wohnzimmer



Durchgang



Durchgang



Arbeitsbereich



Küche



Obergeschoss



Zimmer



Badezimmer



Zimmer



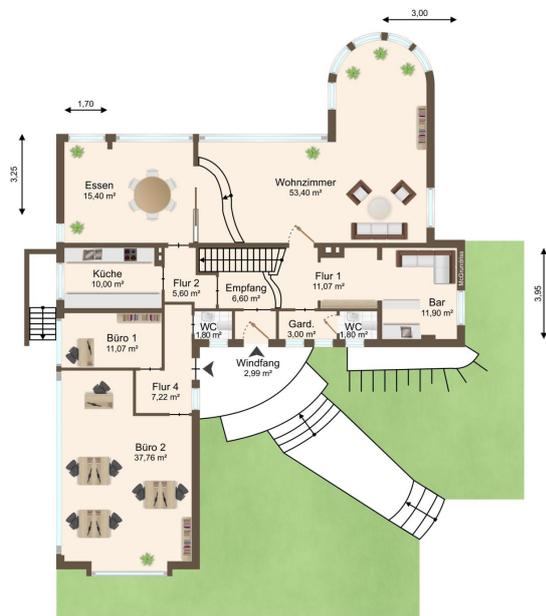
Badezimmer



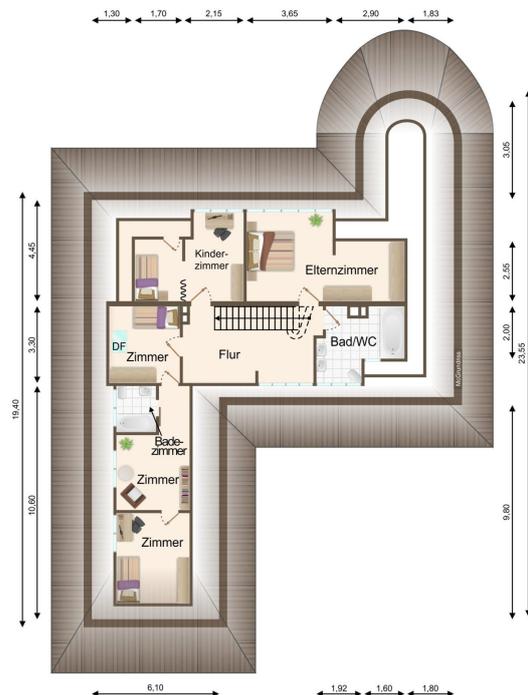
Zimmer



Grundriss EG



Grundriss OG



# Grundriss KG

