Ihr Ansprechpartner:
Firma
Correa Immobilien Service
Offenbachstr. 38
50767 Köln

Tel.: +49 221-277 16 00
Mobil: +49 175-1864811
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: info@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net

+++Einfamilienhaus mit Baufenster inkl. positiver Bauvoranfrage für ein Mehrgenerationenprojekt+++



Lievergesberg 30, 50769 Köln / Worringen

Ihr Ansprechpartner:
Firma
Correa Immobilien Service
Offenbachstr. 38
50767 Köln

Tel.: +49 221-277 16 00
Mobil: +49 175-1864811
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: info@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net

CORREA IMMOBILIEN
SERVICE

ImmoNr	AC-216
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	50769
Ort	Köln / Worringen
Wohnfläche	ca. 135 m^2
Nutzfläche	ca. 100 m^2
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.238 m^2
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	450.000,00 €
Außen-Provision	3,57
Baujahr	1963
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	109,82 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	10.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1963
wesentlicher Energieträger	Öl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Gäste WC	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Stellplätze	3 Freiplätze
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Dist. Kindergarten (km)	0,26 km
Dist. Grundschule (km)	0,32 km
Dist. Realschule (km)	3,74 km
Dist. Gymnasium (km)	3,72 km

Beschreibung

+++Bitte kontaktieren Sie uns bei Immoscout24.de über den Button ”Nachricht”, wir werden Sie kurzfristig anrufen/kontaktieren+++

+++Einfamilienhaus mit Baufenster inkl. positiver Bauvoranfrage für ein Mehrgenerationenprojekt+++

Hiermit bieten wir ihnen im Herzen von Worringen ein Einfamilienhaus mit ausreichenden PKW-Stellplätzen vor der Bestandsimmobilie und einem zusätzlichen Baufenster an. Im Bestandsobjekt wohnen auf verschiedenen Ebenen, im Hinterland ist ein zu erstellendes Neubauprojekt zum barrierefreien Wohnen möglich.

Das Angebot verfügt über vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:
Für ein Mehrgenerationsprojekt für Alt und Jung oder in Kombination Eigennutzung und Vermietung.

Dabei handelt sich um eine ruhige Wohnlage in Rheinnähe und das Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 1.238 m^2.

Diese teilt sich in zwei Bereiche: Flurstück 949 (ca. 493 m^2) an der Straße, auf dem ein Einfamilienhaus steht inkl. Garage und einem weiteren Anbau. Das Flurstück 770 (ca. 745 m^2) ist das geplante Baufenster derzeit Gartenland.
Der Zugang zur hinteren Fläche ist über eine überbaute Tordurchfahrt durch das Einfamilienhaus gewährleistet oder über einen Wirtschaftsweg vom hinteren Grundstücksteil.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück (zwei Flurstücke) mit einem nahezu regelmäßigem rechteckigen Zuschnitt von insgesamt rd. 136 m Tiefe mit einer mittleren Breite von ca. 10,26 m an der Straßenfront.
Details sind dem anliegenden Lageplan (Baufenster) zu entnehmen.
An der Straßenseite befindet sich ein Einfamilienhaus, voll unterkellert, in zweigeschossiger Bauweise mit voll ausgebautem Dachgeschoss (baurechtliche Genehmigung betr. Dachausbau konnte nicht nachvollzogen werden).
Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen rd. 135 m^2 Wohnfläche zzgl. wohnungsergänzender Nebenflächen im Dachgeschoss und Kellergeschoss mit ca. 100 m^2.

Für den mittleren Grundstücksteil auf Basis - kein Bebauungsplan, Beurteilung gemäß § 34 BauGB - liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage (Vorbescheid AZ 63/V26/0120/2024) für die Bebauung mit einem zweige-

Ihr Ansprechpartner:
Firma
Correa Immobilien Service
Offenbachstr. 38
50767 Köln

Tel.: +49 221-277 16 00
Mobil: +49 175-1864811
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: info@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net

Ausstattung

Bestandsobjekt Einfamilienhaus:
Gesamtausstattung:
Insgesamt einfach, geringfügige Modernisierungen, renovierungsbedürftig.
Unterhaltungszustand etwas vernachlässigt
Baumängel/-schäden: Umfangreiche Detailschäden.
Grundriss vom Dachgeschosses / Raumaufteilung:
Entspricht nicht der vorhandenen Ausführung / Nutzung.

Baufenster / Bauvoranfrage:
Zweigeschossiges Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau (1 neue Wohneinheit)
Wohnfläche im EG ca. 140 m^2 zzgl. Wohnfläche im DG ca. 41 m^2 = Gesamt Wfl. ca. 182,00 m^2 zzgl. Keller ca. 41m^2
- Grundstück nicht zu 100 % erschlossen
- Abriss vorhandener Garagenaufbau notwendig
- Weitere Details: Lageplan mit Baufenster zur Bauvoranfrage entnehmen Sie bitte der Unterlage als Anhang.

Lage

Worringen ist der nördlichste Stadtteil Kölns, liegt in unmittelbarer Rheinlage und gehört zum Stadtbezirk Chorweiler. Benachbarte Stadtteile im Kölner Stadtgebiet sind Roggendorf/Thenhoven, Blumenberg, Fühlingen und Merkenich und außerhalb liegt die Stadt Dormagen nördlich von Worringen.

Der Lievergesberg 30 liegt in eine ruhige Wohnlage die als Tempo 30 Zone ausgewiesen ist.

Seit dem Jahre 500 v. Chr ist das Gebiet des heutigen Worringen besiedelt. Urkundlich erwähnt wurde Worringen das erste Mal im Jahre 922 n. Chr. Trotz der 1922 erfolgten Eingemeindung nach Köln pflegt Worringen eine große mentale Distanz zu dem Rest der Stadt.
Das beste Beispiel dafür ist der Rosenmontagszug. In allen Kölner Stadtteilen finden an Rosenmontag keine Karnevalsumzüge statt, da es für die Kölner nur einen „wahren“ Rosenmontagszug gibt. Die Worringer jedoch machen ihren eigenen Umzug am Rosenmontag.

Stand 2020 hat Worringen ca. 10.333 Einwohner, verteilt auf 11,72 km^2.
Durch die optimale Anbindung in die Kölner Innenstand und nach Düsseldorf über die A57 und die Anbindung über die A1 an den Kölner Autobahnring sowie über die Bundesstraße 9 sind Immobilien in Worringen bei Pendlern, die etwas ruhiger wohnen wollen, sehr beliebt. Zudem verkehrt in Worringen die S-Bahn-Linie S11 und die Linie S6 mit Verbindungen nach Köln und Düsseldorf.

6 Kindergärten und 2 Grundschulen sorgen für ein solides Bildungsangebot.
Weiterführende Schulen befinden sich in umliegenden Stadtteilen oder in Dormagen.

In der Freizeit laden das Naturschutzgebiet „Worringer-Bruch“ mit genügend Platz für ausgiebige Wanderungen, oder die Rheinauen südöstlich von Worringen zum Verweilen ein.

Ihr Ansprechpartner:
Firma
Correa Immobilien Service
Offenbachstr. 38
50767 Köln

Tel.: +49 221-277 16 00
Mobil: +49 175-1864811
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: info@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net

Schwimmbäder und Badeseen wie das „Aqualand“ oder der „Escher See“ und der „Fühlinger See“ mit seiner Regattabahn befinden sich in den umliegenden Stadtteilen.

Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.
Die vorstehenden Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt.
Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr und Haftung.
Bei Gebäuden dieses Baujahres, siehe Exposé, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Errichtung Materialien verwendet wurden, die nach heutigen Maßstäben als gesundheits- oder umweltbelastend gelten.
Eine Untersuchung auf das Vorhandensein solcher Stoffe hat nicht stattgefunden.
Änderung und Zwischenverkauf behalten wir uns ausdrücklich vor. Der Kaufpreis der Liegenschaft ist freibleibend. Die Nebenkosten richten sich nach Personenzahl und individuellem Verbrauch. Durch Absendung Ihrer E-Mailanfrage an Immobilien Scout 24 und deren Vertriebspartner gestatten Sie ausdrücklich die Kontaktaufnahme per Telefon, Post und Mail und entbinden uns von dem derzeitigen geltenden Datenschutz- und Wettbewerbsrecht!
Sollten Sie keine Werbung, Angebote und Informationen wünschen, bitten wir Sie uns das mitzuteilen.
Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.
Wir sind auch gegenüber dem Verkäufer/Eigentümer provisionspflichtig tätig.
Das Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der geschlossene Mietvertrag bzw. der notariell geschlossene Kaufvertrag.

Objekttitel

+++Einfamilienhaus mit Baufenster inkl. positiver Bauvoranfrage für ein Mehrgenerationenprojekt+++

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.
Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner:
Firma
Correa Immobilien Service
Offenbachstr. 38
50767 Köln

Tel.: +49 221-277 16 00
Mobil: +49 175-1864811
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: info@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net



Bestand Frontansicht



Bestand, Rückansicht



Bestand Terrasse



Bestand, Gartenland



Vorhandene Garage



Blick zur Hinterlandbebauung

Ihr Ansprechpartner:
Firma
Correa Immobilien Service
Offenbachstr. 38
50767 Köln

Tel.: +49 221-277 16 00
Mobil: +49 175-1864811
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: info@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net



Gesamtgrundstück mit Blick zum Bestand



Hinterlandgarten



Vogelansicht, Hinterlandgarten

Ihr Ansprechpartner:
Firma
Correa Immobilien Service
Offenbachstr. 38
50767 Köln

Tel.: +49 221-277 16 00
Mobil: +49 175-1864811
Fax: +49 221-715 82 87
E-Mail: info@cis-immo.net
Web: www.cis-immo.net



Lageplan