

Grundstücksexposé

Baugebiet Matthias-Müller-Straße

Objekt-Nummer 8106 | Gemarkung Rath, Flur 79



Beschreibung in Kurzform:

- freistehende Einzelhausbebauung und Bebauung mit **Doppelhaushälften**
- ausschließlich **1-geschossige** Bauweise
- zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten** in der Nähe
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- **KfW-Effizienzhaus 70** (EnEV₂₀₀₉) notwendig
- Grundstücke **ab 515 Quadratmeter**
- Baubreite: **von 7,9 Meter bis 14,7 Meter**
- Bautiefe: **von 12,5 Meter bis 17,0 Meter**
- keine Bindung an Bauträger oder Architekten
- Kaufpreis **ab 173.505,- Euro**

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister
Amt für Liegenschaften, Vermessung
und Kataster
Liegenschaftsabteilung
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Kontakt:

Frau Castan / Herr Rashidi
Telefon: 0221-221 23257
Telefax: 0221-221 24500
Email: liegenschaften@stadt-koeln.de
www.stadt-koeln.de

Die Stadt Köln verkauft

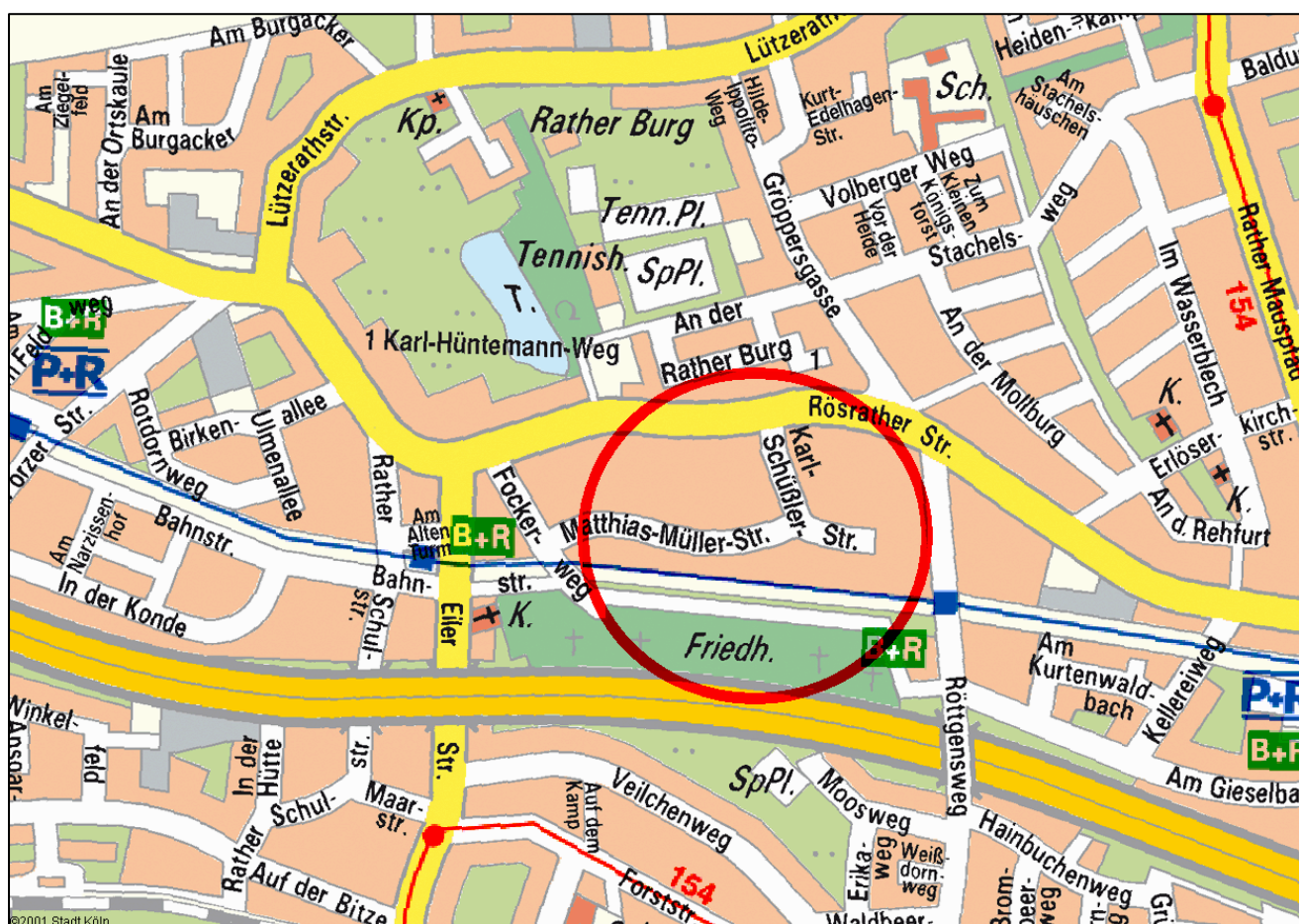
Einfamilienhausbaugrundstücke in Köln-Rath/Heumar

provisionsfrei direkt an Endverbraucher

Lage

An der östlichen Stadtgrenze Kölns befindet sich unmittelbar angrenzend an den Stadtwald Königsforst der Stadtteil Rath/Heumar der viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bietet. Über Jahrhunderte war Rath/Heumar landwirtschaftlich geprägt. Noch heute zeugen einige wenige gut erhaltene Fachwerkhäuser von dieser Vergangenheit. Neben Haus Rath im Norden und Haus Röttgen im Süden bestimmte lange Zeit eine Vielzahl großer Höfe das Ortsbild.

Die Anbindung an die Kölner Innenstadt, die circa 9 km entfernt ist, ist mit der Straßenbahn bequem und schnell erreichbar. Für den Autoverkehr sind die Autobahnanschlüsse Rath/Heumar (A 59) und Königsforst (A 3) nicht weit entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zum täglichen Bedarf sowie Restaurants befinden sich, ebenso wie Grundschulen und Kindergärten, vor Ort. Weiterführende Schulen werden in den benachbarten Stadtteilen Kalk und Ostheim angeboten.



Bebaubarkeit

Die Grundstücke laufende Nummer 47 und 48 waren ursprünglich für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Nach einer Bebauungsplanänderung sind nunmehr beide Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76430/07, 1. Änderung vom 12.08.2009 ebenfalls mit Wohnhäusern bebaubar. Die übrigen Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76430/07 vom 03.08.1992 mit Wohnhäusern bebaubar.

Bezüglich der Art beziehungsweise des Maßes der zulässigen Nutzung trifft der Bebauungsplan für sämtliche Grundstücke folgende Festsetzungen:

WA = Allgemeines Wohngebiet

GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4
Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter

Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ = (Geschossflächenzahl) 0,5

Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Nur **eingeschossige** Bauweise mit ausgebautem Satteldach möglich.

Dachneigung: nur gleichseitige Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 40°.

Gebäudehöhen:

maximale Traufhöhe = 4,0 Meter;

maximale Firsthöhe = 8,2 Meter

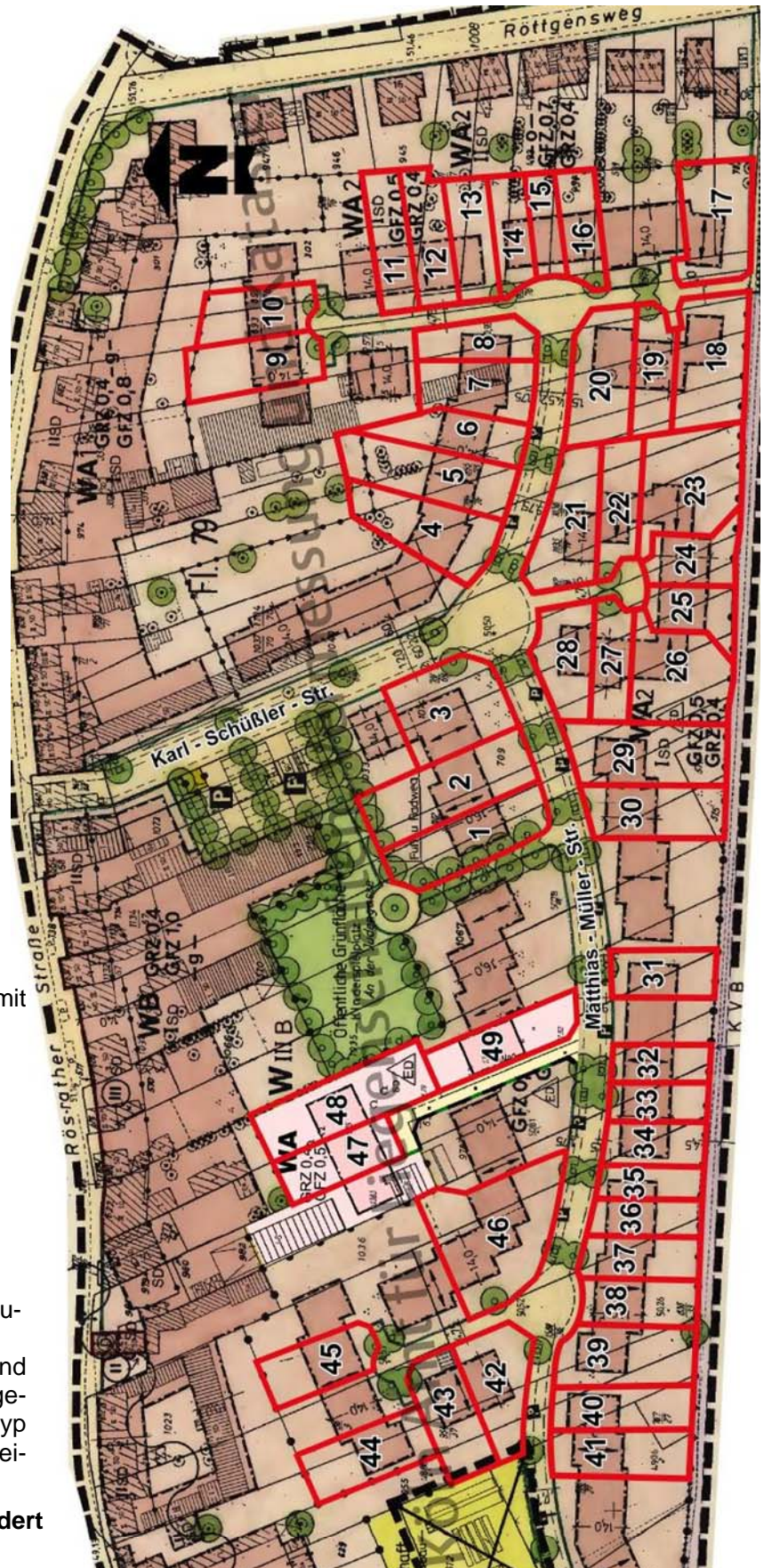
Die **Hauptfirstrichtung** ist gemäß



Eintragung im Bebauungsplan auszurichten.

Die Grundstücke sind entsprechend den Bebauungsplanvorgaben aufgeteilt worden. Den jeweiligen Haustyp entnehmen Sie bitte der Rubrik "Preise & Größen".

Der Haustyp kann nicht verändert werden.



Erschließungs- und Grünausgleichskosten

Die Erschließung, das heißt die Erstellung aller öffentlicher Erschließungsanlagen, erfolgt durch die Stadt Köln. Die vorhandene Baustraße wird frühestens nach Abschluss der Bebauung der Wohnhäuser im gesamten Baugebiet durch den endgültigen Straßenausbau ersetzt.

Der Verkauf erfolgt erschließungsbeitragspflichtig, das heißt es fallen zu einem späteren Zeitpunkt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) in Verbindung mit § 128 (1)

Baugesetzbuch (BauGB) an. Angaben über die Höhe von Erschließungsbeiträgen können beim Bauverwaltungsamt, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln – gegen Gebühr – erfragt werden. Entgelte und Abgaben für Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB und sonstige Anlagen, insbesondere Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Versorgungsanlagen sowie Abgaben für Entsorgungsanlagen trägt der Käufer.

Es fallen **keine** Grünausgleichskosten an.

Besondere Hinweise

Dienstbarkeit (laufende Nummern 1, 17 und 49):

Im Bereich der jeweiligen Wegeverbindung betreiben die Stadtentwässerungsbetriebe Köln eine Entwässerungsanlage. Aufgrund der geringen Breite des Fußweges muss zwangsläufig ein Schutzstreifen auf dem Baugrundstück mit einer Dienstbarkeit gesichert werden. Auf Dauer ist somit die Errichtung von Bauwerken (wie Garage), massiven Einfriedungen und das Bepflanzen mit tiefwurzelnden Gewächsen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Grundstückstreifen muss stets begehbar bleiben. Kosten und Folgekosten, die für die Beseitigung eventuell vorgenommener Bauwerke oder Anpflanzungen im Schutzstreifen entstehen, trägt der Grundstückseigentümer. Die Verpflichtung ist vom Käufer durch eine Eintragung einer Dienstbarkeit auf seine Kosten entschädigungslos zu sichern.

Lärmsituation

Nach derzeitigen Erkenntnissen wird von der Errichtung der im Bebauungsplan eingetragenen Lärmschutzwand entlang des Grundstückes laufende Nummer 17 abgesehen, da dadurch nur eine äußerst unverhältnismäßig geringfügige Minderung des Lärmpegels erzielt würde.

Unabhängig hiervon macht jedoch die durch Flug- und Verkehrslärm (Autobahn) hervorgerufene Belastung den Einbau von zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster oder ähnliches, durch den Bauherrn zwingend erforderlich. Aus dieser Lärmsituation resultierende Ansprüche können gegen die Stadt Köln nicht geltend gemacht werden.





Preise & Größen

laufende Nummer	Haus-typ ¹⁾	Flur- stück	Größe in Quadrat-meter (m ²)	Hausbreite in Meter (m) ²⁾	Haustiefe in Meter (m)	Preis je Quadrat-meter	zuzüglich Vermessungs-kosten ³⁾	Gesamt-kaufpreis (inklusive Vermes-sungskosten)
Kaufpreise in Euro								
1.	DHH	1369	686 m ²	11,5 m	16,0 m		Reserviert	
2.	DHH	1368	726 m ²	11,5 m	16,0 m	265 Euro	1.650,00 Euro	194.040,00 Euro
4.	DHH	1349	603 m ²	11,0-14,7 m ⁴⁾	14,0 m	285 Euro	1.650,00 Euro	173.505,00 Euro
5.	DHH	1348	668 m ²	10,6 m	14,0 m	270 Euro	1.650,00 Euro	182.010,00 Euro
17.	DHH	1340	686 m ²	9,0 m	12,5 m		Reserviert	
20.	DHH	1389	682 m ²	11,0 m	17,0 m	285 Euro	1.650,00 Euro	196.020,00 Euro
21.	DHH	1392	591 m ²	9,0 m	14,0 m	295 Euro	1.650,00 Euro	175.995,00 Euro
47.	DHH	1481	390 m ²	7,9 m	14,0 m		Reserviert	
48.	EH	1482	802 m ²	10,0 - 10,5 m	14,0 m	260 Euro	1.518,40 Euro	210.038,40 Euro
49.	DHH	1444	515 m ²	8,5 m	16,0 m	340 Euro	1.650,00 Euro	176.750,00 Euro
Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer vorbehalten								

Reservierungsstand: 21. Mai 2012

- 1) EH = freistehendes Einzelhaus | DHH = Doppelhaushälfte
- 2) Die Angaben über die maximale Baubreite sind Circa-Maße. Sie dienen zur Orientierung und werden nicht zugesichert.
- 3) Bei den Vermessungskosten handelt es sich um die Erstattung von Gebühren für die durchgeführte Fortführungsvermessung des Baugrundstückes und der Übernahme in das Liegenschaftskataster.
- 4) Die maximale Bautiefe kann nur angehalten werden, wenn die maximale Baubreite nicht vollständig ausgeschöpft wird, da ansonsten die Grundflächenzahl (GRZ) überschritten wird.

Allgemeine Konditionen

Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis wird einen Monat nach Vertragsbeurkundung fällig.

Nebenkosten

Alle mit dem Erwerb des Grundstückes verbundenen Kosten, wie zum Beispiel Notar und Gerichtskosten, Vermessungskosten sowie die Grunderwerbsteuer, übernimmt der Käufer.

Nutzungsbindung

Das Grundstück darf auf die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der Beurkundung jeweils nur mit einem Wohnhaus als **KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV₂₀₀₉)** bebaut (weitere Informationen erhalten Sie unter: www.kfw-foerderbank.de) und nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Bebauung des Grundstückes wird vertraglich auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Das Bauvorhaben muss innerhalb von 2 ½ Jahren nach Beurkundung bezugsfertig hergestellt und bezogen werden. Die Nutzungsbindung des Baugrundstückes und die Baufrist werden durch die Vereinbarung eines Rücktrittsrechtes (gesichert durch eine

Auflassungsvormerkung im Grundbuch), durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sowie durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe im Einzelnen näher geregelt.

Ausschluss von Rechten wegen Sachmängeln

Die Grundstücke sind teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Sofern es erforderlich ist, ist die Freistellung des Grundstückes von Aufwuchs und Wurzelwerk durch den Käufer auf eigene Kosten zu veranlassen.

Weiterveräußerung

Die ganze oder teilweise Weiterveräußerung des Grundstückes, ebenso die Weiterveräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum oder die Bestellung eines Erbbaurechtes, ist vor Erfüllung der Bauverpflichtung und Bezug durch den Käufer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Köln zulässig. Der gemeinschaftliche Erwerb zum Zwecke der Errichtung von zwei Eigentumswohnungen zur Eigennutzung ist jedoch möglich.

