

## Inklusive Grundstück - NEUBAU: Junkersdorf - beste Infrastruktur



50858 Köln

### Details

|                 |                                                 |                  |                            |
|-----------------|-------------------------------------------------|------------------|----------------------------|
| ImmoNr          | 135                                             | Anzahl Zimmer    | 4                          |
| Objekttyp       | Doppelhaushälfte                                | Grundstücksgröße | ca. 980 m <sup>2</sup>     |
| Kaufpreis       | 1.499.000,00 €                                  | Baujahr          | 2026                       |
| Außen-Provision | 3,57 % der notariellen Verkaufsumme inkl. MwSt. | Zustand          | projektiert                |
| Wohnfläche      | ca. 190 m <sup>2</sup>                          | Energieausweis   | liegt zur Besichtigung vor |

|                            |                               |                         |                |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------|
| wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe        | Terrasse                | Ja             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser Wärmepumpe        | Verfügbar ab (Text)     | Nach Absprache |
| Heizungsart                | Zentralheizung                | Dist. Kindergarten (km) | 0,35 km        |
| Etagenzahl                 | 3                             | Dist. Grundschule (km)  | 0,5 km         |
| Stellplätze                | 1 Garage à 20.000,00 € (Kauf) | Dist. Gymnasium (km)    | 2,2 km         |
|                            |                               | Dist. Autobahn (km)     | 0,7 km         |
|                            |                               | Dist. Zentrum (km)      | 7 km           |

## Beschreibung (Homepage)

GRUNDSTÜCK, ABRISS und NEUBAU ist im Preis enthalten - siehe auch die Ausstattung mit den Details. Es sind auch 150qm Neubau möglich. Wie Sie möchten.

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER PROJEKTENTWICKLERIN Frau Dr. Suchy  
[www.vip-home.eu](http://www.vip-home.eu)  
[www.drsuchy.de](http://www.drsuchy.de)

Adresse: Vogelsanger Weg 24, Köln Junkersdorf

Wir machen Träume wahr! Zum Beispiel diese moderne Doppelhaushälfte mit Keller mit 150 qm Wohnfläche. Falls Sie möchten könnten wir hier auch 190 qm Wohnfläche für Sie verwirklichen. Sprechen Sie uns an.

Kein Haus von der Stange – in enger Zusammenarbeit mit dem Vermesser hat unser Architekt ein Haus geplant, dass exakt auf dieses Grundstück zugeschnitten ist.

Das hat für Sie den Vorteil, dass Sie das Haus genau zum angegebenen Festpreis von uns bekommen und keine unliebsamen Überraschungen erleben, wie z.B., wenn das Grundstück gekauft ist und dann das Haus gar nicht draufpasst.

Sie erhalten von uns die Möglichkeit, die Grundrisse des Hauses zusammen mit unserem Architekten nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen anzupassen und umzuplanen – und zwar KOSTENLOS!

Vielen Menschen ist es immer wichtiger, ihre Energieversorgung so unabhängig wie möglich zu gestalten und sich keine Sorgen wegen möglicher Strom- und Energieengpässe machen zu müssen. Durch den Einbau von Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen mit eigenem Speicher uvm. können wir diesem Anspruch bestens gerecht werden.

So verringern Sie nicht nur ihre monatlichen Kosten und Ihre Abhängigkeit von einer zuverlässigen Zulieferung, sondern verringern gleichzeitig auch Ihren CO2-Fußabdruck – bei gleichzeitiger Wertsteigerung Ihrer Immobilie.

Profitieren Sie von unseren besonderen Finanzierungsmöglichkeiten, die wir Ihnen sehr gerne ausführlich in einem unverbindlichen Beratungsgespräch erläutern. Wir ermöglichen Träume, wo andere schon aufgegeben haben.

Möchten Sie ihre bisherige Immobilie verkaufen, um das neue Objekt zu finanzieren, bieten wir Ihnen spezielle Hilfen an, um dies für Sie zu ermöglichen

## Ausstattung (Homepage)

Wir bauen Häuser in Massivbauweise Stein auf Stein.

Der angebotene Preis beinhaltet neben den bereits eingerechneten Grundstückskosten eine hohe Anzahl von Grundausstattungen. Diese sind:

- Architektenhaus
  - Bauzeit 6-8 Monate
  - Bauzeitgarantie 12 Monate
  - Festpreis
  - Photovoltaikanlage
  - Freie Grundrissplanung
  - Erdaushub, Gründung der Bodenplatte
  - Massivhaus Stein auf Stein
  - Filigrangeschossdecken gespachtelt
  - Innenputz Q2
  - 3fache Scheibenverglasung
  - Fensterausführung mit Pilzkopfverriegelung
  - Elektrische Rollläden (auf und ab)
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - TÜV-Begleitung und Prüfung auf Wunsch, gegen Aufpreis
  - Fußbodenheizung
  - Bad mit Wanne und barrierefreier Dusche
  - Gäste-WC
  - ca. 60 m<sup>2</sup> Fliesen nach Wunsch, bis zu 50 € je m<sup>2</sup>
- Fliesen Größe bis 30 x 60 cm im Bad, G-WC  
und in der Küche
- Keller

Als Sonderwünsche können bei der Planung berücksichtigt werden:

- Erdwärmepumpe
- Solaranlage
- Speicherbatterie
- Schornstein für offenen Kamin und Kachelofen

- Wintergarten
- Smart Home
- Malerarbeiten
- Entsorgung Erdaushub, falls notwendig
- Bodenbeläge in den Wohnräumen
- ohne Keller
- etc.

## **Lage (Homepage)**

Vogelsanger Weg 24 in Köln-Junkersdorf, sehr zentral mit sehr guter Infrastruktur aussen herum (Ärzte, Geschäfte, Stadion, Feldhockey Rot-Weiss, ASV Sportanlage, Stadion 1. FC etc.)

Entfernungen:

1. Kindergärten

U.a. Evangl. Kindertagesstätte in 350 m,

Kathl. Kindergarten in 650 m und weitere

2. Grundschule

U.a. Ildefons-Herwegen-Schule in 500 m,

Gemeinschaftsgrundschule Alfons-Nowak-Straße in 800 m und weitere

3. Gymnasium

U.a. Gymnasium Müngersdorf in 2,2 km,

Städt. Gymnasium Zusestraße in 2,8 km und weitere

## **Sonstige Angaben (Homepage)**

Hinweise:

Aktuell befindet sich noch ein Altbestand auf dem Grundstück, der abgerissen wird (im Preis enthalten).

Die Bilder zeigen Ausstattungsvarianten anhand von Beispielbildern. Da alle Häuser auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt werden, kann die tatsächliche Ausführung, Ihren Anforderungen entsprechend, abweichen.

Weiterhin weisen wir drauf hin, dass zum kalkulierten Preis noch die Kauf- und Baunebenkosten addiert werden müssen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Besuchen Sie auch unser Webseiten:

[www.vip-home.eu](http://www.vip-home.eu)

[www.drsuchy.de](http://www.drsuchy.de)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## 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.  
Hinweis: Bei einer Vermietung an Privatpersonen (ausser Gewerbevermietung) ist eine Provision von Seiten des Mieters gesetzlich ausgeschlossen.