

**Köln - Hahnwald**

# Tradition trifft Zukunft – Wohnhaus mit Charme auf 1.241 m<sup>2</sup> Grundstück

**Objektnummer: 26406014**



**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.241 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	26406014	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 258,3 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1981	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	254.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

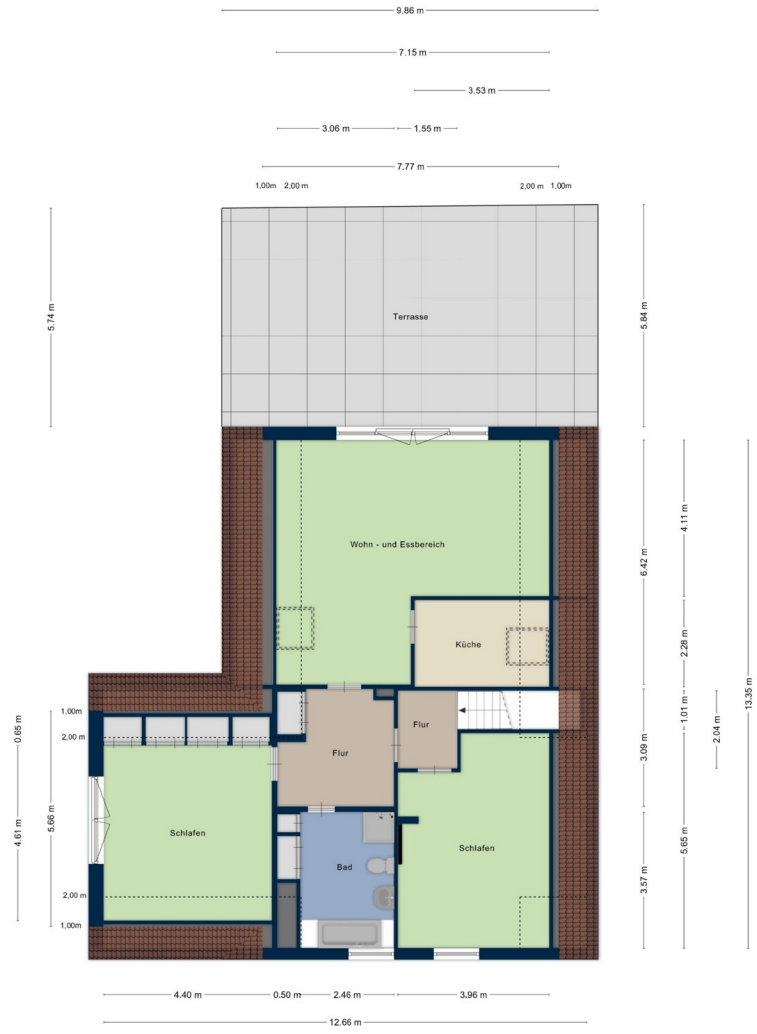
## Die Immobilie



Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

# Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger, gewachsener Wohnlage. Die durchdachte Architektur, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und der weitläufige Garten machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Wohnqualität und Entfaltungsmöglichkeiten.

Das freistehende Wohnhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem ca. 1.241 m<sup>2</sup> großen Süd-Ost-Grundstück und überzeugt durch seine Großzügigkeit sowie sein Entwicklungspotenzial. Die im Dachgeschoss gelegene Einliegerwohnung eröffnet zahlreiche Nutzungskonzepte – ob als klassisches Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Auch eine Nutzung als Kapitalanlage ist denkbar.

Das im Jahr 1981 in solider Bauweise errichtete Haus wurde 1991 um einen lichtdurchfluteten Panorama-Wintergarten erweitert, der eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die Immobilie präsentiert sich in einem überdurchschnittlich gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig eine hervorragende Basis für individuelle Modernisierungen.

Die Wohnfläche von ca. 258,3 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen mit insgesamt sechs Zimmern und einem Wintergarten.

Die Hauptwohneinheit im Erdgeschoss überzeugt durch eine klare und funktionale Aufteilung. Von der zentralen Diele aus sind die separate Küche mit praktischer Vorratskammer sowie der großzügige Wohnbereich mit Blick in den liebevoll angelegten Garten und direktem Zugang zum Wintergarten erreichbar. Zusätzlich steht ein weiteres Zimmer mit eigenem, barrierefreiem Duschbad zur Verfügung,

das sowohl über die Diele als auch über den Wintergarten zugänglich ist – ideal für Gäste, Kinder oder altersgerechtes Wohnen. Ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad ergänzen diese Ebene.

Der Außenbereich bietet eine großzügige Sonnenterrasse und einen weitläufigen Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage mit praktischem Nebenraum sowie das vollunterkellerte Untergeschoss mit Abstellflächen, Technikräumen und einem Hobbyraum bieten praktische Nutzflächen.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine weiter separate Küche, ein Tageslichtbad sowie einen großen, hellen Wohnbereich, welcher für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, gemäß ursprünglicher Baugenehmigung, eine großzügige Dachterrasse in Westausrichtung auf der Garage zu realisieren – die baulichen Voraussetzungen sind bereits vorhanden.

Diese Immobilie vereint Charme, Großzügigkeit und vielseitige Perspektiven und stellt eine interessante Gelegenheit für individuelle Wohnkonzepte dar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen in einem ausführlichen Langexposé zur Verfügung und stellen Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

## Ausstattung und Details

- gefragte Lage im Stadtteil Hahnwald
- massive Bauweise mit Erdgeschoss, ausgebautem DG und UG
- Süd-Ost-Grundstück auf einer Fläche von ca. 1.241 m<sup>2</sup>
- angelegter Garten mit Baumbestand
- freistehendes Wohnhaus
- Hauptwohnung mit ca. 158,8 m<sup>2</sup>, Einliegerwohnung mit ca. 99,5 m<sup>2</sup>
- sechs Zimmer flexibel nutzbar
- Doppelisolierverglaste Holzfenster, VELUX-Dachflächenfenster
- Rollläden an allen Fenstern
- drei Bäder, ein WC
- Gas-Zentralheizung der Marke Buderus aus dem 1994
- zentrale Warmwasseraufbereitung
- Doppelgarage mit elektrischen Tor sowie Durchgang zum Garten
- gesamtes Erdgeschoss barrierefrei nutzbar

**Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

## Alles zum Standort

Der Kölner Stadtteil Hahnwald zählt zu den exklusivsten und ruhigsten Wohnlagen im Süden der Domstadt. Geprägt von großzügigen Villenanwesen, weitläufigen Grundstücken und altem Baumbestand, bietet Hahnwald ein Höchstmaß an Privatsphäre und gehobener Wohnqualität. Die aufgelockerte Bebauung und die zahlreichen Grünflächen verleihen dem Viertel eine parkähnliche, beinahe abgeschirmte Atmosphäre, die besonders von anspruchsvollen Bewohnern geschätzt wird.

Im näheren Umfeld finden sich die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs in den angrenzenden Stadtteilen wie Köln-Rodenkirchen, Köln-Rondorf oder Köln-Sürth. Dort stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés zur Verfügung, die eine komfortable Nahversorgung gewährleisten. Ergänzt wird das Angebot durch exklusive Gastronomie und kleinere Fachgeschäfte.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der ruhigen und zurückgezogenen Lage hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnen A555 und A4 besteht eine schnelle Verbindung in die Kölner Innenstadt sowie nach Bonn und in das überregionale Verkehrsnetz. Zudem sorgen Busverbindungen für eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die umliegenden Stadtteile.

Ein besonderes Merkmal des Hahnwalds ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die umliegenden Wälder, Wiesen und Reitwege bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen. Auch das nahe Rheinufer ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein. Die Kombination aus exklusiver Wohnlage, naturnahem Umfeld und guter Infrastruktur macht Hahnwald zu einer der begehrtesten Adressen im Kölner

Süden.

**Objektnummer: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236, 50931 Köln

Tel.: +49 221 - 80 06 443 0

E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)