

Köln - Hahnwald

Tradition trifft Zukunft – Wohnhaus mit Charme auf 1.241 m² Grundstück

CODE DU BIEN: 26406014



**PRIX D'ACHAT: 1.590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 258,3 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 1.241 m²**

CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26406014	Prix d'achat	1.590.000 EUR
Surface habitable	ca. 258,3 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1981		

CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	102.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.05.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La propriété



CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

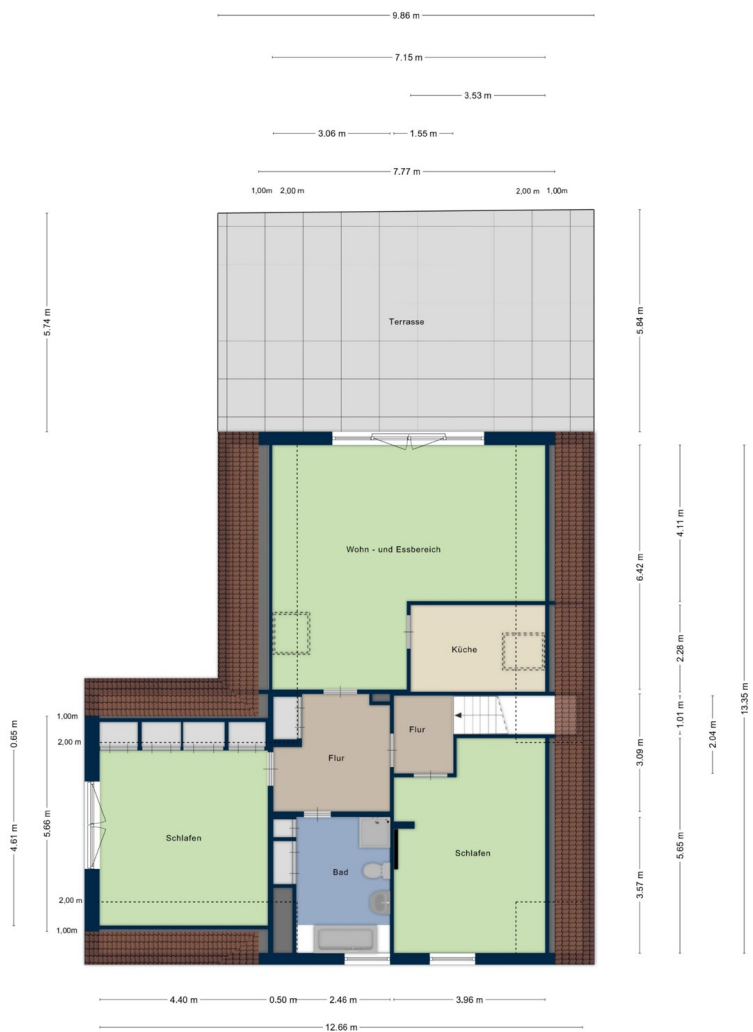
La propriété



CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Une première impression

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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Détails des commodités

- gefragte Lage im Stadtteil Hahnwald
- massive Bauweise mit Erdgeschoss, ausgebautem DG und UG
- Süd-Ost-Grundstück auf einer Fläche von ca. 1.241 m²
- angelegter Garten mit Baumbestand
- freistehendes Wohnhaus
- Hauptwohnung mit ca. 158,8 m², Einliegerwohnung mit ca. 99,5 m²
- sechs Zimmer flexibel nutzbar
- Doppelsolierverglaste 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

CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Rechermann

Dürener Straße 236, 50931 Köln
Tel.: +49 221 - 80 06 443 0
E-Mail: koeln.lindenthal@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com