

Köln - Hahnwald

Tradition trifft Zukunft – Wohnhaus mit Charme auf 1.241 m² Grundstück

Codice oggetto: 26406014



PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 258,3 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.241 m²

Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26406014
Superficie netta	ca. 258,3 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1981

Prezzo d'acquisto	1.590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	102.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.05.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La proprietà



Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La proprietà



Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La proprietà



Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La proprietà



Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La proprietà



Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La proprietà



Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

La proprietà



Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

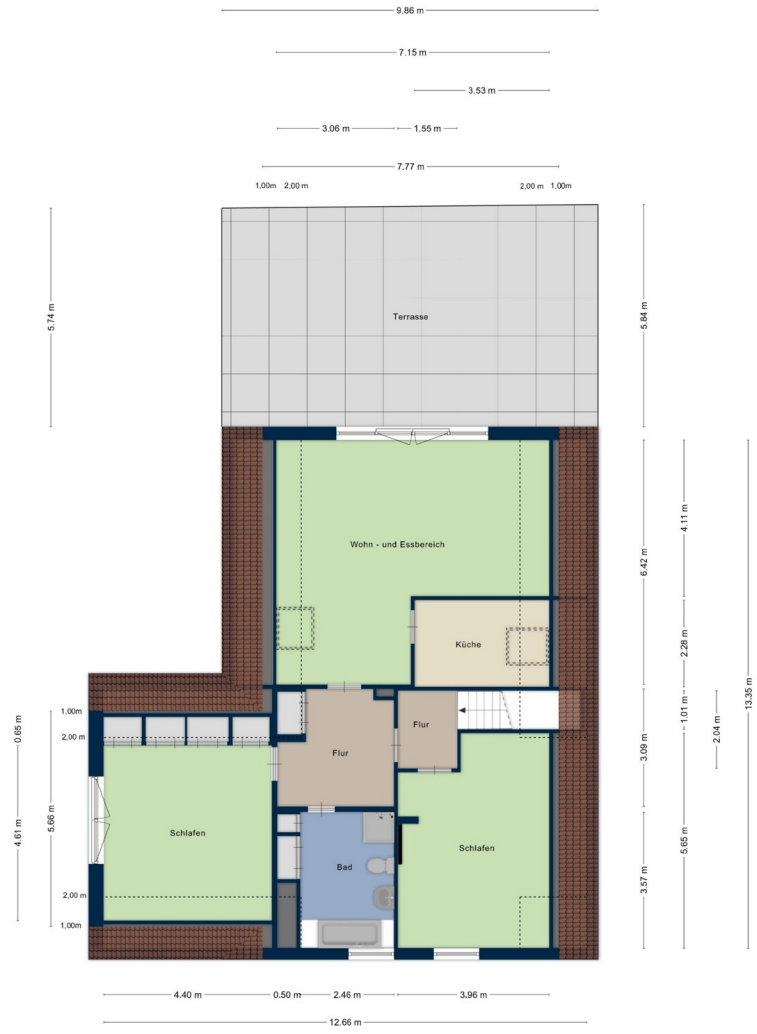
La proprietà



Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Rechermann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com