

**Köln - Hahnwald**

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

*Número da propriedade: 26406014*



**PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 258,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.241 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Numa vista geral

Número da propriedade	26406014	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 258,3 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	3		
Ano de construção	1981		

Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	254.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.08.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

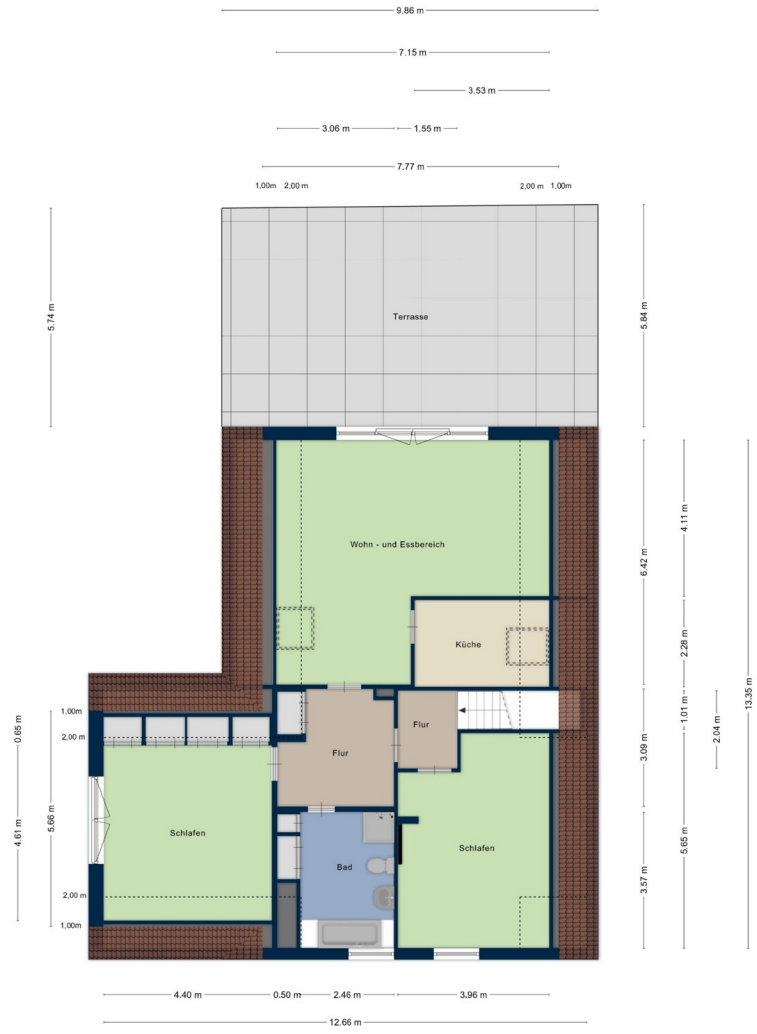
## O imóvel



Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26406014 - 50996 Köln - Hahnwald**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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