Köln – Hahnwald

Außergewöhnlicher Bungalow mit Ausbaupotenzial auf traumhaftem Grundstück

Property ID: 24406020

PURCHASE PRICE: 1.498.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 219 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.264 m²

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

At a glance

Property ID	24406020
Living Space	ca. 219 m²
Rooms	6
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1977

Purchase Price	1.498.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	26.09.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	202.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

The property

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Köln

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien Lindenthal

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

The property

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0221 - 80 06 443 0

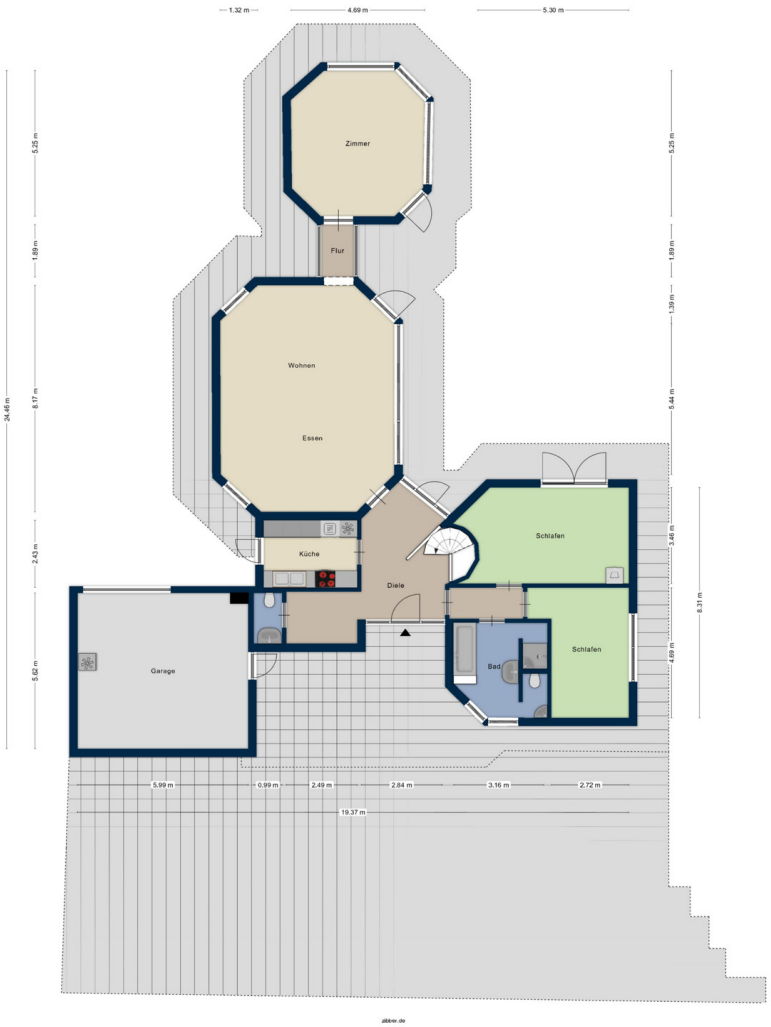
www.von-poll.com

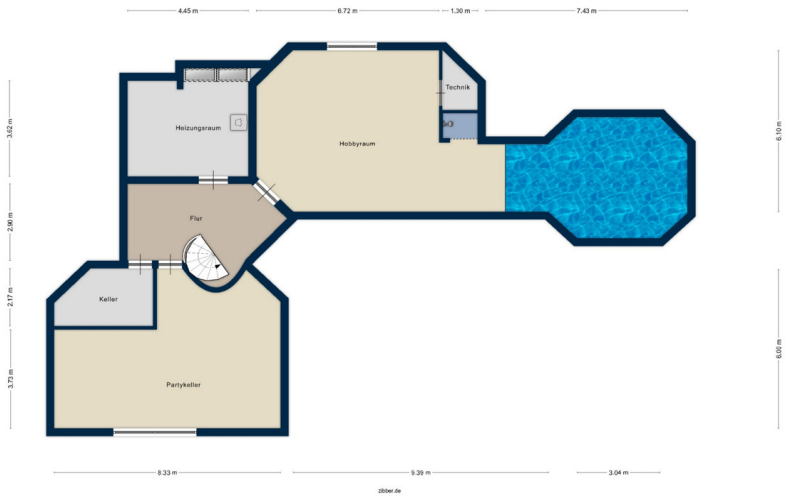
Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

The property

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Floor plans




4.45 m
6.72 m
1.30 m
7.43 m
3.42 m
2.90 m
2.17 m
3.73 m
6.10 m
6.00 m
Heizungsraum
Hobbyraum
Technik
Flur
Keller
Partykeller
8.33 m
9.39 m
3.04 m
zibber.de

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein außergewöhnliche Immobilienangebot - einen Bungalow auf einem erstklassigen Grundstück in einer der begehrtesten Lagen von Köln-Hahnwald. Dieses Anwesen wurde 1977 in solider Massivbauweise errichtet und erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von ca. 1.264 Quadratmetern.

Die Bestandsimmobilie bietet erhebliches Potenzial zur Umsetzung individueller Vorstellungen und zur Modernisierung nach eigenen Wünschen. Die Architektur des Bungalows zeichnet sich durch ein bemerkenswertes Design aus und umfasst insgesamt 219 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Bodentiefe Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Durchgang verbindet den großzügigen Wohnbereich mit dem Arbeitszimmer, das durch seinen Blick ins Grüne eine besonders entspannende Atmosphäre vermittelt.

Das helle Schlafzimmer liegt ruhig zur Gartenseite und verfügt ebenfalls über bodentiefe Fenster. Das Erdgeschoss bietet zudem eine gemütliche Küche, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein praktisches Gäste-WC. Eine ansprechende Wendeltreppe führt ins Untergeschoss, das mit zwei großzügigen Hobbyräumen, einem kleinen Kellerraum, einem Schwimmbad mit Dusche und einem Heizungsraum ausgestattet ist. Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2009.

Ein besonders herausragendes Merkmal dieses Anwesens ist der weitläufige Garten, der zahlreiche, teils überdachte Sitzmöglichkeiten bietet. Das nach Südosten ausgerichtete Grundstück beeindruckt durch seine exzellente Lage, umgeben von etablierter und teilweise neuer Villenbebauung. Darüber hinaus eröffnet der bestehende Bebauungsplan attraktive Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche durch eine Aufstockung. Eine teilweise oder vollständige Neubebauung stellt ebenfalls eine interessante Option dar. Gerne können wir in persönlichen Gesprächen auch hier eine genauere Auskunft erteilen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir stehen Ihnen gerne für detaillierte Informationen und umfassende Beratungsgespräche zur Verfügung und freuen uns darauf, einen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Details of amenities

- Massivbauweise
- Aluminiumfenster isolierverglast
- Teils bodentiefe Fenster
- Natursteinböden und Teppich
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Duschbad im Untergeschoss
- Schwimmbad im Untergeschoss
- Überdachte Terrasse und großzügiger Garten
- Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Doppelgarage

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

All about the location

Der Bungalow befindet sich in absoluter Ruhiglage im exklusivem Stadtteil Hahnwald.

Über den Judenpfad erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten den Forstbotanischen Garten mit dem Friedenswäldchen. Dieser lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder einer Joggingrunde ein.

Da der Hahnwald zu den jüngsten Stadtteilen Kölns gehört, verfügt er nicht über das typische Ortszentrum. Hier haben Sie die Möglichkeit, wirklich zur Ruhe zu kommen und die Natur auf Ihrem großen Grundstück zu genießen.

Durch die Nähe zum linken Rheinufer und zur Kölner Südstadt stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur attraktiven Freizeitgestaltung offen, angefangen von naturnaher Erholung über Golf bis hin zum Reitsport. In dem nahegelegenen Marienburger Sportclub besteht des Weiteren die Möglichkeit Tennis oder Hockey zu spielen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Schulen sind schnell in den angrenzenden Ortsteilen Rodenkirchen und Rondorf zu finden.

Vor allem die internationale Schule St. George in Rondorf ist hier hervorzuheben.

Der gesamte Stadtteil verfügt zudem über einen privaten 24-Stunden Security Service, welcher für die Sicherheit der Bewohner sorgt.

Dank der erstklassigen Autobahnanbindung sind Sie von den Anschlussstellen A555 und A3 nur wenige Fahrminuten entfernt. Das Zentrum von Köln erreichen Sie in nur fünfzehn Autominuten.

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 202.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Rechermann

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com