

Köln – Hahnwald

# Außergewöhnlicher Bungalow mit Ausbaupotenzial auf traumhaftem Grundstück

CODE DU BIEN: 24406020



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

PRIX D'ACHAT: 1.798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 218 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.264 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

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

CODE DU BIEN: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24406020	Prix d'achat	1.798.000 EUR
Surface habitable	ca. 218 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée
Salles de bains	1		
Année de construction	1977		

CODE DU BIEN: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	202.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.09.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein herausragendes Immobilienangebot: einen stilvollen Bungalow auf einem erstklassigen Grundstück in der begehrten Lage 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 218 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Bodentiefe Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der gläserne Durchgang verbindet den großzügigen Wohnbereich mit dem Arbeitszimmer, das durch seinen Blick ins Grün eine besonders entspannende Atmosphäre vermittelt. Das helle Schlafzimmer liegt ruhig zur Gartenseite und verfügt ebenfalls über bodentiefe Fenster, die eine ruhige und lichtdurchflutete Umgebung schaffen. Das Erdgeschoss bietet zudem eine gemütliche Küche, ein elegantes 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 oder Neubebauung. 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.

CODE DU BIEN: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

## Tout sur l'emplacement

Der Bungalow befindet sich in absoluter Ruhelage 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.

CODE DU BIEN: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODE DU BIEN: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

## Contact

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

Jörg Rechermann

---

Dürener Straße 236 Cologne-Lindenthal  
E-Mail: [koeln.lindenthal@von-poll.com](mailto:koeln.lindenthal@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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