Köln – Hahnwald

Una casa de ensueño escondida con muchas posibilidades.

Número de propiedad: 24406020



PRECIO DE COMPRA: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 219 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1264 m^2

Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

De un vistazo

Número de propiedad	24406020
Superficie habitable	ca. 219 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1977

Precio de compra	1.395.000 EUR
Casa	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	26.09.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	202.7 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La propiedad





Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La propiedad





Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La propiedad

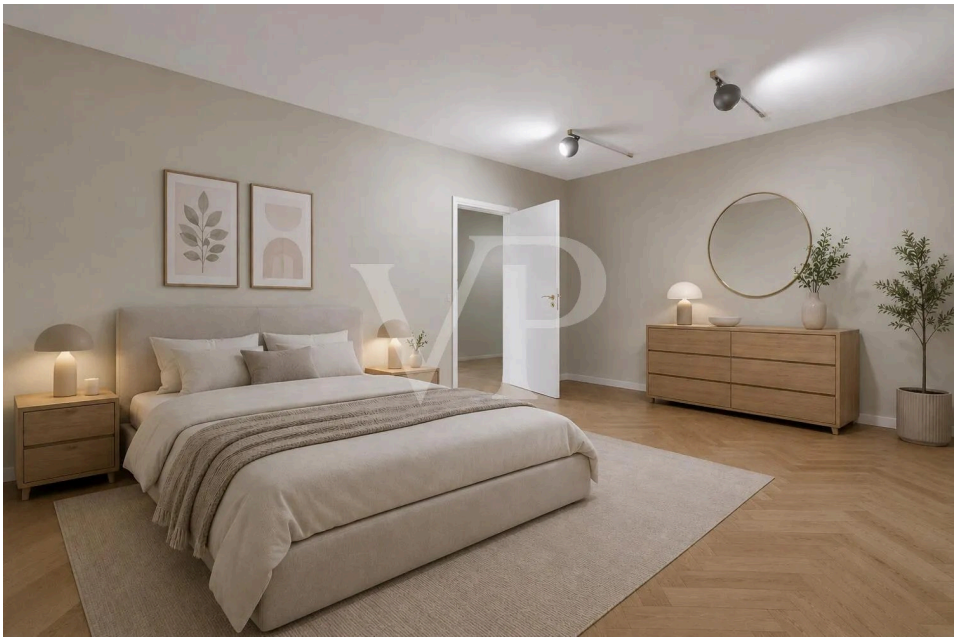




Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La propiedad





Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La propiedad

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

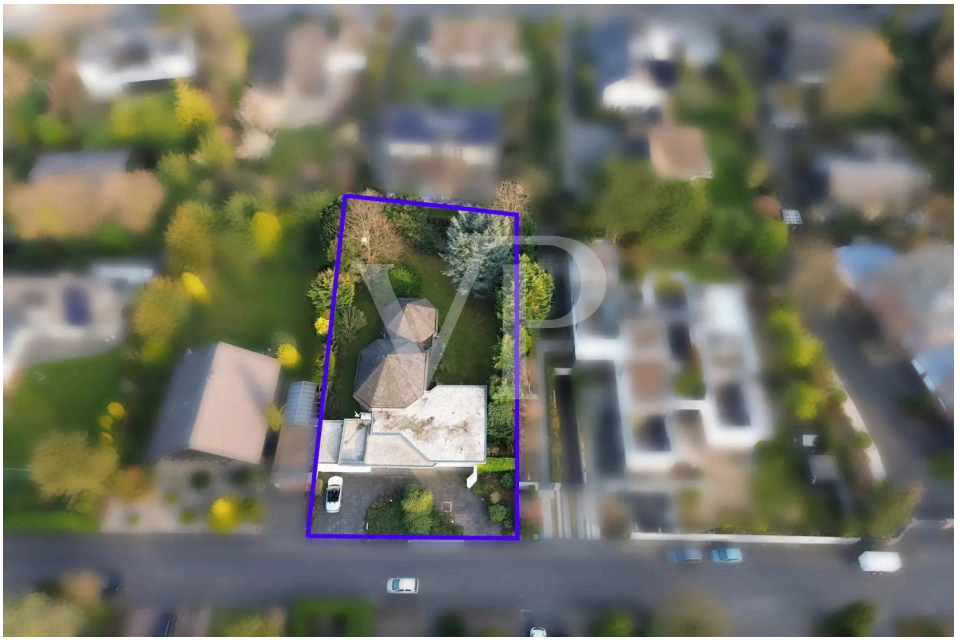
www.von-poll.com



Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La propiedad

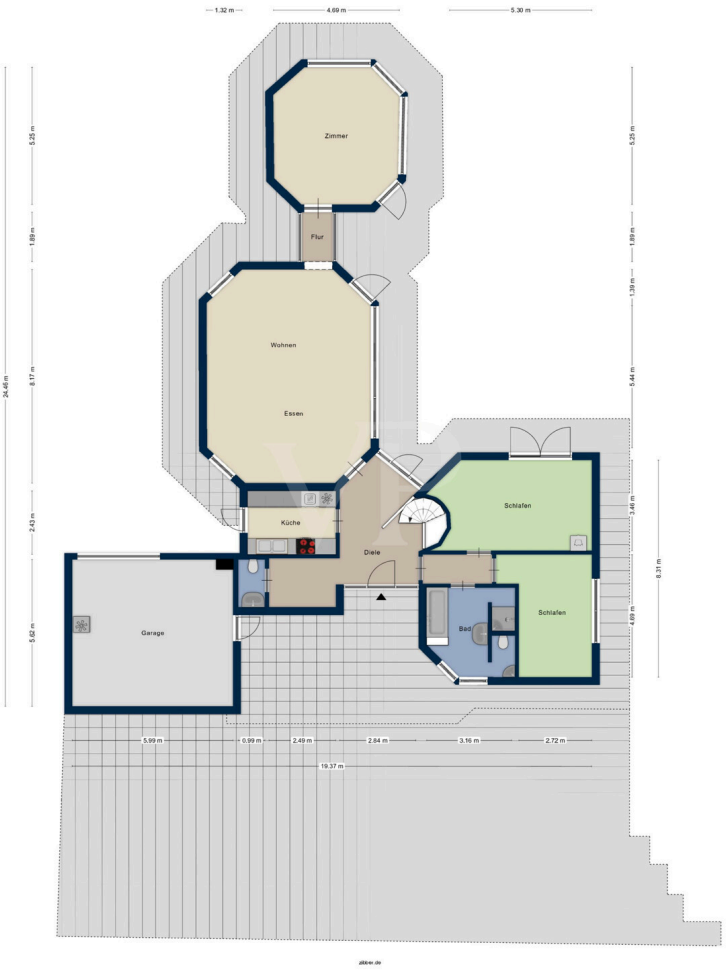


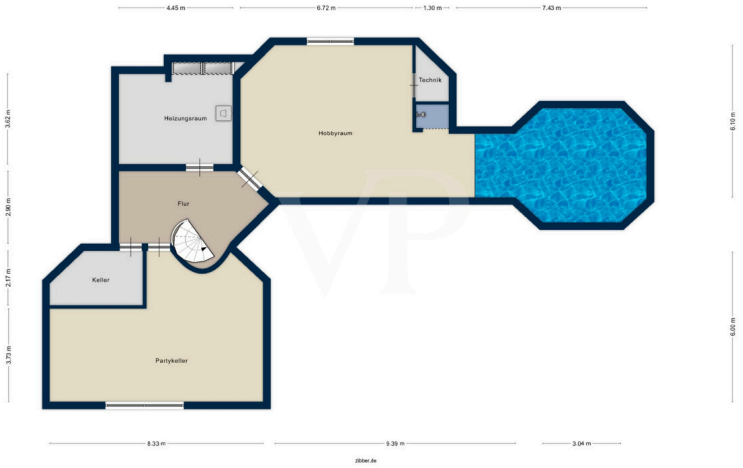


Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Planos de planta




1.32 m
4.69 m
5.30 m
24.46 m
5.23 m
1.89 m
8.17 m
2.43 m
5.02 m
5.23 m
1.89 m
1.39 m
5.44 m
2.46 m
8.31 m
4.69 m
Zimmer
Flur
Wohnen
Essen
Küche
Diele
Schlafen
Schlafen
Bad
Garage
5.99 m
0.99 m
2.49 m
2.84 m
3.16 m
2.72 m
19.37 m



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein außergewöhnliches 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 ein beachtliches 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.

Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Rechermann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com