Köln – Hahnwald

Una casa da sogno nascosta con tante possibilità

Codice oggetto: 24406020



PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 219 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1264 m^2

Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

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

Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24406020
Superficie netta	ca. 219 m²
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1977

Prezzo d'acquisto	1.395.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	26.09.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	202.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La proprietà





Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La proprietà





Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La proprietà

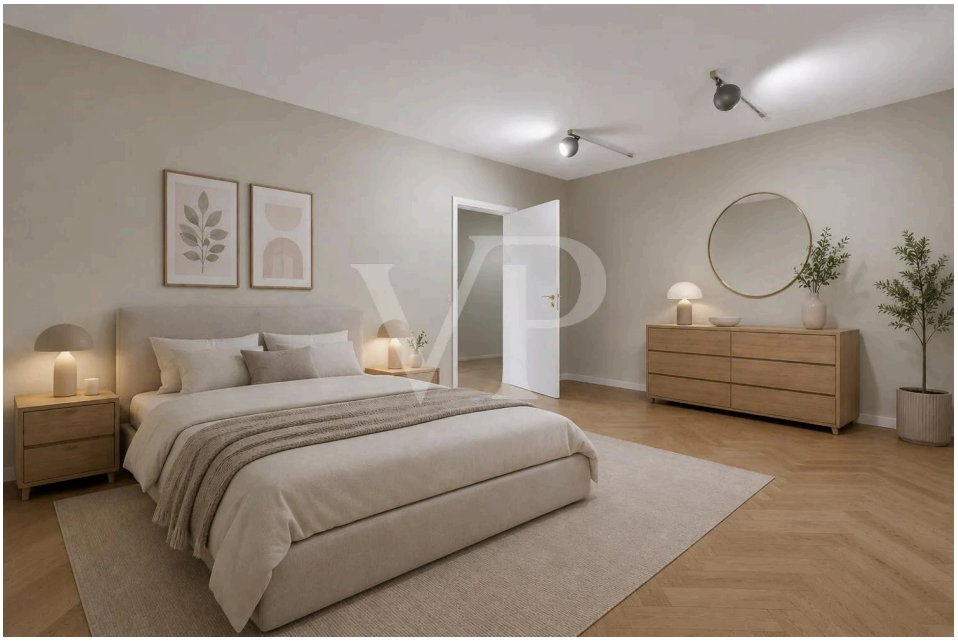




Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La proprietà





Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La proprietà

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

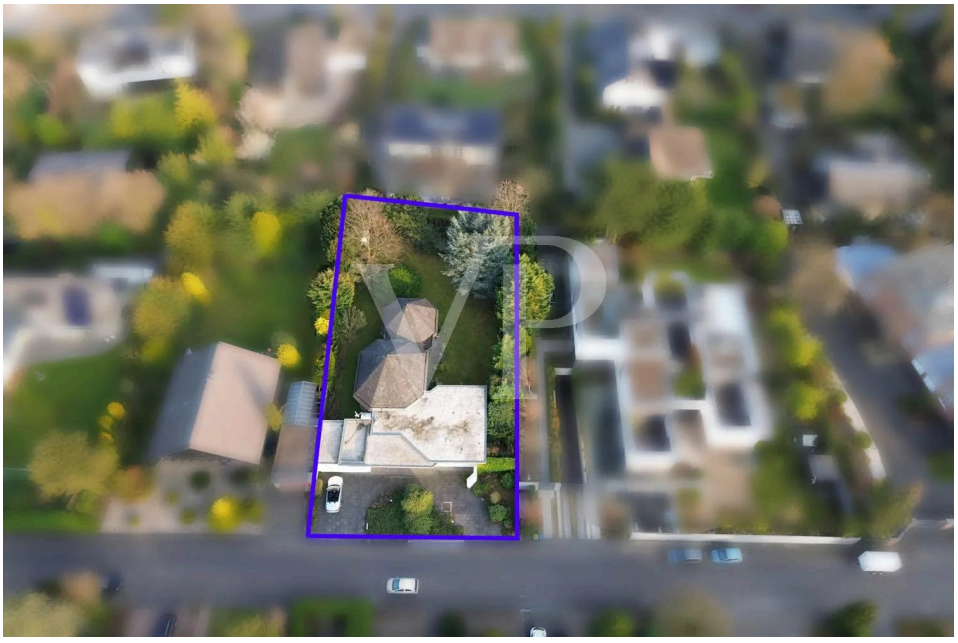
www.von-poll.com



Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

La proprietà

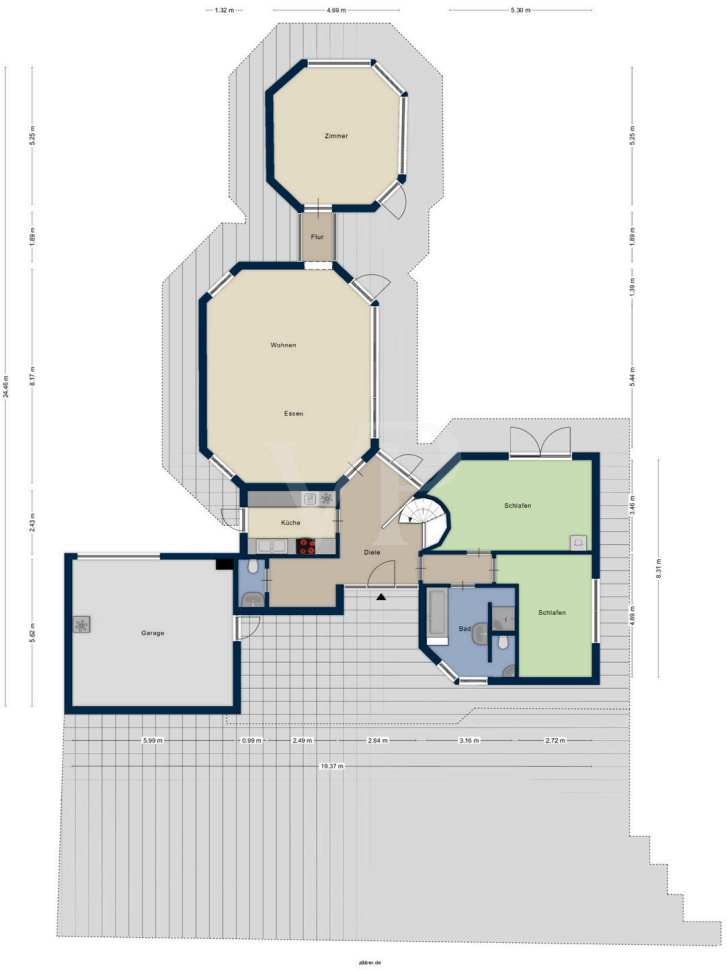


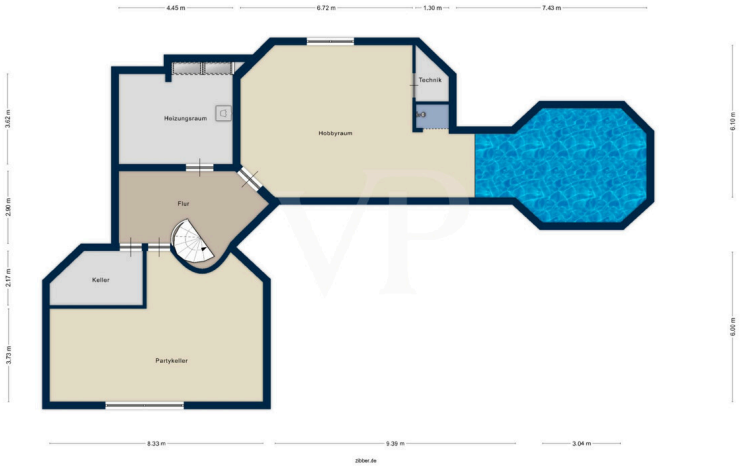


Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Planimetrie




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



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: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24406020 - 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