Köln – Hahnwald

Außergewöhnliche Villa - anspruchsvolle Architektur, exzellenter Zustand, maximale Privatsphäre

Objektnummer: 26406020



KAUFPREIS: 3.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 328 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1031 m²

Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26406020
Wohnfläche	ca. 328 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	5
Baujahr	1997
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	3.350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	99.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.10.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Die Immobilie

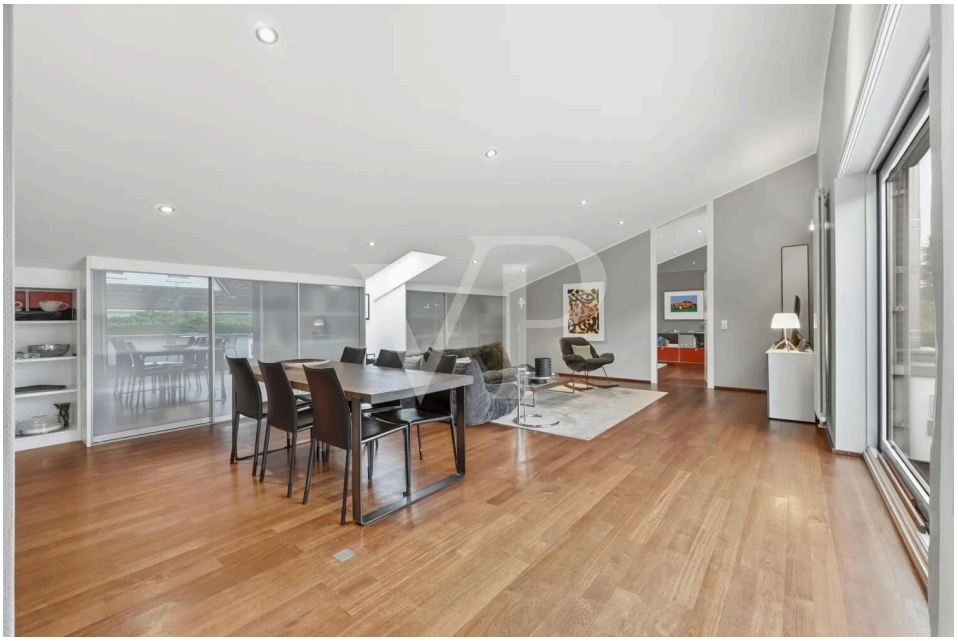




Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Die Immobilie





Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Grundrisse




2.65 m
3.55 m
2.01 m
4.82 m
2.13 m
1.39 m
1.77 m
7.48 m
2.69 m
4.66 m
1.25 m


6.14 m
2.19 m
3.20 m
8.33 m
2.51 m
3.05 m
1.15 m
8.65 m
6.04 m



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese außergewöhnliche Architektenvilla in absoluter Bestlage im Kölner Hahnwald. Die zeitlose Formensprache im Bauhausstil, die beeindruckende Raumwirkung und die hochwertige Ausstattung schaffen ein Wohnkonzept, das Design, Funktionalität und Privatsphäre auf besondere Weise vereint.
Das freistehende Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung im Dachgeschoss befindet sich in zweiter Reihe auf einem ca. 1.031 m² großen Grundstück mit Südostausrichtung. Angrenzend an ein kleines Waldstück und nahezu uneinsehbar gelegen, bietet die Immobilie ein ruhiges Wohnumfeld mit sehr hoher Wohnqualität. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästebereich, für Familienangehörige oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Bei Bedarf kann diese Etage mit dem Hauptwohnbereich verbunden werden. Ein entsprechender Planungsentwurf mit Baugenehmigung liegt bereits vor.

Die von einer Kölner Architektin entworfene Villa wurde 1997 errichtet und befindet sich dank kontinuierlicher Modernisierungen in einem exzellenten Zustand. Besonders prägend sind die rund fünfmeterdreißig hohen Decken im Wohnbereich, die großzügigen Panoramaverglasungen mit automatischen Außen-Raffstores aus dem Jahr 2013 sowie die markanten und aufwendig ausgeführten Sichtbetonwände, die der Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter verleihen.

Die Wohnfläche von ca. 328 m² verteilt sich auf die Hauptwohneinheit im Erd- und Obergeschoss sowie die separate Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener bulthaup-Küche aus dem Jahr 2014. Die angrenzende Galerie mit Bibliothek unterstreicht die außergewöhnliche Raumwirkung und schafft eine offene Verbindung zwischen den Ebenen. Zwei Schlafzimmer mit jeweils eigener Ankleide, ein weiteres Gästezimmer sowie insgesamt vier modernisierte Badezimmer komplettieren den Hauptwohnbereich und bieten ein komfortables Wohnkonzept mit hoher Alltagstauglichkeit.

Die Ausstattung entspricht dem hohen architektonischen Anspruch der Immobilie. Hochwertige Parkettböden, moderne LED-Beleuchtung unter anderem von Occhio, Sicherheitsverglasung, eine Alarmanlage mit Innen- und Außenhautschutz sowie ein Glasfaseranschluss ergänzen das Gesamtbild. Der großzügige Garten mit zwei Terrassen und automatischer Bewässerungsanlage erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft vielseitige Aufenthaltsbereiche. Insgesamt präsentiert sich das Anwesen in einem perfekt gepflegten Zustand

Die Einliegerwohnung verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, zwei weitere Schlafzimmer, ein großzügiges Duschbad sowie eine ca. 22 m² große Dachterrasse.

Abgerundet wird das Angebot durch drei Stellplätze sowie zwei praktische Fahrrad- und Geräteschuppen. Auf eine Garage oder einen Carport wurde verzichtet; die vorhandene Freifläche bietet jedoch ausreichend Potenzial für eine nachträgliche Errichtung. Die Erdgeschossebene verfügt über einen Hauswirtschafts- und Technikraum.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnliche Architektur mit klaren Linien, ihre herausragende Ausstattung und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen Kölns. Die direkte Waldrandlage schafft eine einzigartige Verbindung zur Natur und und sorgt für ein Höchstmaß an Privatsphäre. Ein Blick ins Grüne aus nahezu jedem Zimmer findet man in dieser Form nur selten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen das ausführliche Langexposé mit allen Objektunterlagen, Grundrissen und weiteren Informationen zur Verfügung. Im Rahmen einer persönlichen Besichtigung zeigen wir Ihnen gerne die besondere Architektur und das außergewöhnliche Raumgefühl dieser Villa.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Ausstattung und Details

- Top-Lage von Hahnwald mit Blick in ein angrenzendes Waldstück
- Zwei Terrassen mit Ost- und Südausrichtung im Garten sowie eine Dachterrasse
- Großzügiger Privatgarten mit professioneller, automatischer Bewässerungsanlage u. Brunnen
- Alarmanlage mit Innen- und Außenhautanlage
- Außergewöhnliche, zeitlose Architektur
- Lichtdurchflutete Räume/ großzügiger Grundriss
- Panoramaverglasung unter anderem mit Sicherheitsglas
- Eindrucksvoller Wohn-und Essbereich mit offener Küche und Galerie
- Durchgängige moderne LED-Beleuchtung unter anderem mit Occhio
- Sichtbetonwände im Innenbereich
- bulthaup-Küche aus dem Jahr 2014 (Spülmaschine und Ofen erneuert im Jahr 2025)
- Neue, hochwertige Bäder im OG und DG, in den Jahren 2009 u. 2010 erneuert
- Masterbad mit großer Badewanne im EG aus 2022
- Einliegerwohnung separat nutzbar oder integrierbar in Hauptwohnbereich
- In den unteren Badezimmern Fußbodenheizung
- Automatische Außen-Raffstores aus 2013
- Drei PKW-Stellplätze
- Glasfaser
- Gazentralheizung aus 2011

Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Alles zum Standort

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 der 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 Rheinufer ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar und lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein. Die Kombination aus exklusiver Wohnlage, naturnahem Umfeld und guter Infrastruktur macht den Hahnwald zu einer der begehrtesten Adressen im Kölner Süden.

Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26406020 - 50996 Köln – Hahnwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Rechermann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com