

Exposé

Villa in Köln

Exclusives Villenanwesen mit Privatspäre in Toplage von Köln-Hahnwald



Objekt-Nr. OM-283848

Villa

Verkauf: **4.950.000 €**

50996 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.525,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	400,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	420,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie lieben Privatsphäre? Diese stilvolle und zeitlose Villa ist freistehend auf einem parkähnlich angelegten und nahezu uneinsehbarem Grundstück. Der Gebäudekomplex beansprucht inkl. Garage, ebenerdiger Schwimmhalle und Atrium eine Grundfläche von ca. 600 qm. Die Raumhöhe mit knapp 2,90 m korrespondiert sehr gut mit der großzügigen Raumgestaltung. Wohnbereich, Schwimmbad und Garage sind bis auf einen kleinen Bereich (hier "Kriechkeller") komplett unterkellert, die Höhe beträgt hier ca. 2,40 m. Im Untergeschoß befindet sich zusätzlich ein 2 Zimmer - Apartment mit separaten Zugang. Gesamter umbauter Raum ca. 2400 Kubikmeter, was bei einer Gesamthöhe von ca. 5,5 m auf 2 Ebenen einer Wohn- und Nutzfläche von über 850 qm entspricht.

Ausstattung

Das Objekt wurde 1969 in einer ausgesprochen massiven Bauweise fertiggestellt. Seit dieser Zeit befindet es sich auch im Familienbesitz. Hier wurde an nichts gespart. Z.B. wurden die umfangreichen wertvollen Holzeinbauten von den Würzburger Werkstätten errichtet. Renovierungsarbeiten haben stattgefunden. Das Haus ist sehr gepflegt. Für eine Erweiterung und Individualisierung scheint es bestens geeignet zu sein, Garage und Schwimmhalle sind ebenerdig und haben von der Bausubstanz her betrachtet Wohnraumqualität, sodass eine unkomplizierte Erweiterung der Wohnfläche auf bis zu 500 qm realistisch erscheint. Eine Renovierung oder Modernisierung wird durch die gradlinige Bauweise und die gute Zugänglichkeit der Installationen enorm erleichtert, was eine etwaige Bauzeit reduziert. Die Facetten dieses zeitlosen Gebäudes sind vielfältig, und es läßt sich mittels eines guten Architekten bestimmt auch in ihre persönliche Traumvilla verwandeln.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Da der Verkauf ohne Makler stattfinden soll, bitte ich die solventen Interessenten um Mithilfe, damit ich ernstes Interesse und ihre Bonität nachvollziehen kann. Z.B. hilft es mir, wenn ich durch ihren Internetauftritt einen entsprechenden Eindruck gewinnen kann, sie sehr bekannt sind, sie eine Institution z. B. Steuerberater, Anwalt, Banker zur Kontaktaufnahme zwischenschalten. Wenn ich eine Anfrage nicht beantworte, erkenne ich sie nicht als potentiellen Kaufinteressenten.

Lage

Die Villa befindet sich in einer 1a- Lage im Kölner Stadtteil Hahnwald. Genauer gesagt Alt-Hahnwald. Der Forstbotanische Garten liegt direkt gegenüber. Die Nachbargrundstücke des Blocks sind ebenfalls mit Villen bebaut und alle über 2000 qm groß. Dieses Areal befindet sich in ruhiger Lage, ist weit genug von der Bonner Landstr. und der A555 entfernt. Über den exklusiven Stadtteil Hahnwald gibt es im Internet sehr gutes Informationsmaterial.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	267,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

