

# Exposé

## Villa in Köln

### Elegante Villa mit Indoor-Schwimmbad in Müngersdorf



Objekt-Nr. OM-311107

**Villa**

Verkauf: **4.100.000 €**

50933 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	995,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	510,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	900,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit einer Gesamtfläche von 501 m<sup>2</sup> und zusätzlichen 219 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ca. 100 m<sup>2</sup> Terrassenflächen bietet das gesamte Ensemble Platz im Überfluss. Die Fertigstellung des Hauses erfolgte im Jahr 2003. Es wurde durchgehend in mediterranem Stil erstellt, um das warme und herzliche Ambiente unseren nicht immer so freundlichen Wettersituationen entgegen zu setzen. Das Objekt ist als monolithischer Baukörper errichtet, bietet beste bauphysikalische Eigenschaften und hervorragende Energiewerte.

Wohnraum: 3 großzügige Schlafbereiche jeweils mit Bad en Suite und ein optimales geschnittenes Arbeitszimmer bieten mit zusammen ca. 160 m<sup>2</sup> genügend Platz, der Wohnbereich incl. Kamin, Wintergarten, Essbereich und Küche umfasst ca. 120 m<sup>2</sup> und schließt an 3 überdachten Terrassen sowie die große Sonnenterasse an.

Eingangshalle und Galerie bieten das entsprechende Ambiente für die Begrüßung Ihrer Gäste.

Entspannung und Erholung: Zusätzlich zu den oben genannten Flächen können Sie in einer wohltemperierten Schwimmhalle mit ca. 83 m<sup>2</sup> Größe und einem Becken mit 50 Tausend Liter Wasservolumen relaxen, in einem vernetzten Kino (9qm Screen) oder in der Hauseigenen Bar Ihren Spaß haben. Alles außerordentlich praktisch sowie technisch und optisch perfekt ausgestattet. Wohltemperierte Getränke, Musikgenuss, mediale Unterhaltung - alles Inbegriffen

Das Haus ist mit modernem SmartHome Technik mittels KNX und einem überdurchschnittlich guten Kamerasystem eingerichtet.

## Ausstattung

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Pool, Gäste-WCs, Kamin, Fliesen, Sonstiges (siehe Text unten)

Die Villa ist durchgängig mediterran gestaltet, ist in monolithischer Bauweise errichtet und bietet beste Energiewerte (A+ incl. Schwimmbadbeheizung).

Granit Küchen- und Treppenbeläge, Terrassen alle in aufwendigem Feinsteinzeug, insgesamt ausgesuchte und modernste Ausstattung.

Technik: Beste Dämmwerte (Massiv-Außenwände, keine Polystyrol-Dämmung), neueste Heizungstechnik (2 hocheffiziente neue Wärmepumpen), zentrale, gefilterte Lüftung gegen Feinstaub, Pollen und Wärmeverlust sowie Kühlung im Sommer durch EWT und Klimageräte sorgen für ein Wohlfühlklima mit einem Energielevel von A+ (22,2 kW/qm).

Alle Fenster in schönster Optik mit A3 Verglasung, Mehrfachverriegelung und Alarmkontakten. VDSL, LAN-Vernetzung, Server-Rack, BUS-System, KNX, SmartHome, alles auf einfachste Bedienung ausgelegt. Mit allen gängigen Systemen kompatibel. Zugangs- und Sicherungssystem über Transponder. Sicherheits-Schließsystem. Glasfaser verfügbar.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Erdwärme

Staubsaugeranlage mit 10 Anschlüssen, TV Sat System mit 16 Anschlüssen, perfekte Musikbeschallung durch integrierte Einbaulautsprecher an Decken (vernetzbar), KNX System zur perfekten Lichtsteuerung, Außenbeleuchtung für stimmungsvolles Ambiente auch in den Nachtstunden, Gartenberegnungsanlage mit Regenwasserzisterne und vieles mehr.

Drei Gästetoiletten, 1 im EG, 2 im UG. Eine extra Dusche im Poolbereich.

Ein außen-Grillkamin am Haus ermöglicht ganzjähriges Grillen.

Nutzflächen: 2 Garagen, 2 Vorratsräume, 3 Aufzugsräume (zur nachträglichen Einrichtung eines Aufzuges, jetzt Putzmittelräume), Hausanschlussraum, Haustechnik, wahlweise Sauna oder Hobbyraum, Dachgeschoss (voll isoliert und ausbaufähig) schlagen mit ca. 203 m<sup>2</sup> zusätzlich Raum zu Buche.

## Lage

Bereits die Anfahrt zum Wohngebiet ist vielversprechend, die Ruhe und der kurze Fußweg zum Stadtwald beweisen die außerordentliche Lage. Geräusch-Emissions-Klasse 2 (niedrigster Wert in Köln) und ausschließlich Anliegerverkehr sorgen für eine gesunde und ruhige Umgebung, dies alles nur ca. 6km vom Zentrum entfernt. ÖPNV (Bus 300m, Bahn 800m) und Autobahn (1300m) sehr gut zu erreichen. Im Bevorzugtem Müngersdorfer Malerviertel, das als reines Villenviertel ausgewiesen ist, liegt das Objekt in der besten Lage. Schöne Liegenschaften und alter Baumbestand prägen das Wohngebiet. Der Kölner Golfclub (Golfmagazin Platz 22 von über 700) liegt in ca. 2.5 km Entfernung.

Einkaufen im größtem Einkaufcenter Kölns (Weiden) in ca. 2.5km Entfernung, Gymnasien, Grundschulen und Kindergärten sind mit dem Fahrrad zu erreichen.

Infrastruktur (im Umkreis von 5km): Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	22,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Haus Aussen Strasse

# Exposé - Galerie



Haus Aussen hinten



Haus Aussen Römertreppe

# Exposé - Galerie



Haus Aussen Teich



Foyer Treppe

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Kamin-1



Wohnzimmer Kamin-2

# Exposé - Galerie



WC EG Foyer



Gastzimmer EG

# Exposé - Galerie



Gastzimmer EG WC



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Gastzimmer OG



Gastzimmer OG Bad

# Exposé - Galerie



Schwimmbad



Kinoraum

# Exposé - Galerie



Bar