

# Exposé

## Villa in Köln

**Luxuriöse Oase im exklusiven Kölner Hahnwald -  
Großzügige Villa mit Pool und maximaler Privatsphäre**



Objekt-Nr. OM-314769

**Villa**

Verkauf: **2.585.000 €**

50996 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	992,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	297,63 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das wahrlich alle Träume erfüllt – eine großzügige Villa im exklusiven Kölner Hahnwald, die keine Wünsche offenlässt. Inmitten einer ruhigen, grünen Oase liegt dieses imposante uneinsichtige Anwesen in zweiter Reihe, perfekt abgeschirmt von neugierigen Blicken. Der erste Eindruck beginnt bereits am elektrisch gesteuerten Tor, das Sie über eine elegante Zufahrt direkt zu einem großzügigen Vorhof führt, auf dem bequem vier Fahrzeuge Platz finden. Neben der geräumigen Garage und dem langen Carport steht sogar eine E-Ladestation zur Verfügung – alles für Ihren Komfort.

Treten Sie ein in den charmanten anmutenden Eingangsbereich, der komplett uneinsichtig für Besucher oder Nachbarn ist. Nicht nur durch Stil beeindruckt dieses Entrée, sondern auch mit praktischen Details wie einem versteckten Garderobenschrank und einem separaten Schuhschrank-Raum. Außerdem finden Sie hier das elegante Gäste-WC.

Vom Entrée aus betreten Sie das lichtdurchflutete Esszimmer, das sich harmonisch zwischen Küche und dem großzügigen Wohn- und Kaminzimmer einfügt. Edler Travertin-Boden zieht sich durch diese weitläufigen Räume und verleiht ein luxuriöses Ambiente. Die zwei angrenzenden Terrassen, zugänglich durch bodentiefe Schiebetüren aus Panzerglas, schenken Ihnen zu jeder Tageszeit traumhafte Ausblicke in den gepflegten Garten.

Die westlich ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Grillmöglichkeit und Pizzaofen, ist der perfekte Ort für unvergessliche Sommerabende mit Freunden und Familie. Das Highlight der Villa ist die großzügige Terrasse auf der Rückseite, ausgestattet mit einer modernen neuen Überdachung, bietet sie mit über 40 Quadratmetern genug Platz für gesellige Runden und einen atemberaubenden Blick auf den beheizbaren großen Pool. Eingebettet in eine bezaubernde Gartenlandschaft, lädt dieser Rückzugsort zum Entspannen und Genießen ein.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein privates Refugium: Das Master-Bedroom mit en suite Bad und großem Whirlpool, maßgefertigten Einbauschränken verbindet Komfort mit Eleganz. Zwei Kinderzimmer mit eigenem Duschbad und ein zusätzliches Durchgangszimmer, das als Büro oder Fernsehzimmer genutzt werden kann, machen diesen Bereich zur perfekten Familienoase. Im zweiten Obergeschoss eröffnet sich mit einer Dachterweiterung inkl. weiterem Duschbad und begehbarem Ankleidezimmer, eine Welt der Möglichkeiten. Ob als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Au Pair-Bereich, die Flexibilität und den wunderschönen uneinsichtigen Weitblick über die beleuchteten Nachbargärten schaffen ein Gefühl von Freiheit und Geborgenheit.

Ein weiteres Highlight verbirgt sich im Untergeschoss: Der neu gestaltete Wellnessbereich mit Sauna, Ruhe-Ecke und luxuriösem großem Duschbereich in Beton-Optik lässt Sie den Alltag vergessen. Drei weitere Räume bieten grenzenlosen Gestaltungsfreiraum – ob als Fitnessraum, Hobbykeller oder Rückzugsort. Eine perfekt ausgestattete Waschküche/Hauswirtschaftsraum im hinteren Teil des Kellers, bietet den perfekten Abschluss. Passende Einbauschränke ermöglichen viel Stauraum, des Weiterem befindet sich hier, die große Hebeanlage sowie der gut gesicherte Kellerausgang zum Garten. Dieses Geschoss ist ein wahres Multitalent.

Im Heizungskeller ist die 2018 neu eingebrachte Gas-Heizungsanlage untergebracht, gegenüber bietet ein weiterer kleiner Abstellraum mit BWT-Anlage, Platz für Staubsauger und Putz-Utensilien.

Dieses exklusive Anwesen vereint Luxus, Komfort und Privatsphäre in einer der begehrtesten Lagen Kölns. Hier wird nicht nur gewohnt – hier wird gelebt. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieser Traumvilla verzaubern!

## Ausstattung

Wichtige Merkmale zusammengefasst:

- + hoher Bodenrichtwert
- + exklusives, eingefriedetes Grundstück mit perfekter Ausrichtung
- + extrem hochwertige Materialien & Bauausführung
- + Sprechanlage mit Eingangstor/Zufahrt, inkl. Bewegungsmelder

- + exklusive Bulthaup-Küche mit Side by Side Kühlschrank in großzügig angelegter Küche
- + zwei überdachte Terrassen mit Plissee Beschattung
- + drei Kinderzimmer mit extra Duschbädern
- + hochwertige Sauna mit großem Duschbereich im Untergeschoss
- + beheizter Außenpool mit elektrischer Abdeckung (Wärmepumpe und autom. Filteranlage)
- + BWT Entkalkungsanlage für Wasserversorgung im Haus

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Es fällt keine Käuferprovision an.

## Lage

Willkommen im Hahnwald, einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Kölns – ein Paradies für Liebhaber von Ruhe, Natur und luxuriösem Lebensstil. Dieser Stadtteil im südlichen Teil der Stadt grenzt unmittelbar an den idyllischen Neuen Forst mit seinem prachtvollen Forstbotanischen Garten. Hier leben Sie umgeben von herrlicher Natur, ohne auf die Vorzüge einer urbanen Lage verzichten zu müssen.

Das besondere Flair des Hahnwalds liegt in seinen weitläufigen Parkgrundstücken und den imposanten Villen, die sich harmonisch in die gewachsene Landschaft einfügen. Diese seltenen und repräsentativen Anwesen im alten Teil des Stadtteils sind wahre Juwelen und verkörpern ein Lebensgefühl von Exklusivität und Privatsphäre, das seinesgleichen sucht. Inmitten dieser gepflegten Umgebung genießen Sie absolute Ruhe und Erholung, während Sie gleichzeitig in wenigen Minuten die pulsierende Innenstadt Kölns erreichen können.

Köln selbst, eine der größten Städte Deutschlands, bietet eine unvergleichliche Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Ob edle Restaurants, charmante Cafés, exklusive Boutiquen oder vielfältige kulturelle Angebote – hier wird jeder fündig. Mit mehr als einer Million Einwohnern und über 75.000 Studierenden ist Köln auch ein lebendiger Forschungs- und Bildungsstandort. Die exzellente Infrastruktur, das hervorragend ausgebaute Straßennetz und die schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen das Leben in Köln besonders komfortabel.

Auch für Familien ist der Hahnwald ein idealer Ort: Köln überzeugt mit einem umfassenden Angebot an Kitas, Ganztagsbetreuungen und Schulen. Ihre Kinder wachsen in einem sicheren, grünen Umfeld auf und profitieren gleichzeitig von den vielfältigen Bildungsmöglichkeiten der Stadt.

Diese außergewöhnliche Lage, kombiniert mit der exklusiven Wohnqualität des Hahnwalds, macht diesen Stadtteil zu einem unvergleichlichen Rückzugsort, der Luxus, Ruhe und städtisches Leben in perfekter Harmonie vereint. Ein Zuhause in dieser Lage ist nicht nur eine Immobilie – es ist ein Lebensstil.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Entrée

# Exposé - Galerie



Küchenansicht 1



Küchenansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmerbereich



Kaminecke

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmeransicht



Master-Bedroom

# Exposé - Galerie



Bad en suite



Büro/Fernsehzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Dachgeschosszimmer

# Exposé - Galerie

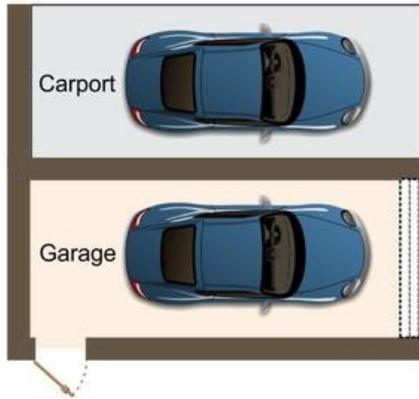


Sauna/Wellness



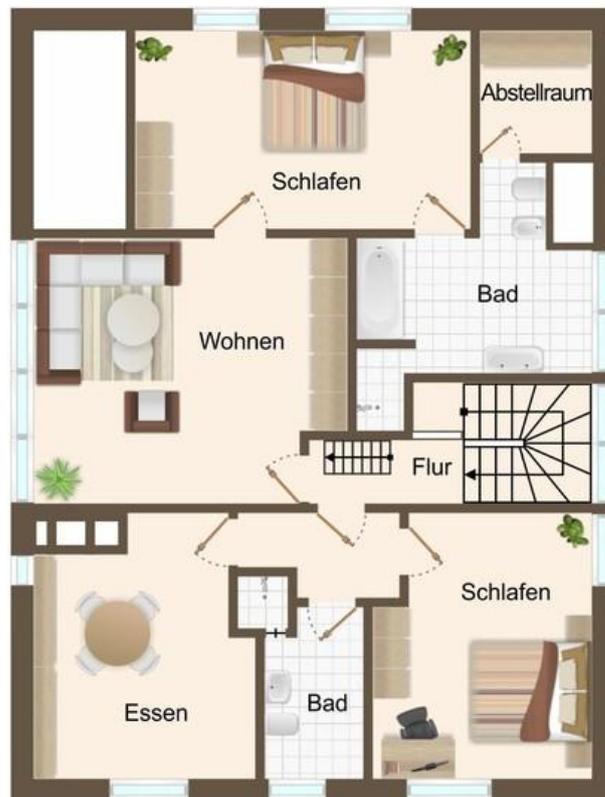
Luftaufnahme

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



1. OG

# Exposé - Grundrisse



2. OG

# Exposé - Grundrisse



UG