ICK
IMMOCENTERKOELN
REAL ESTATE & more

Extravagante Villa mit sonnigem Gartengrundstück

Objekt: 21101

ImmoCenterKoeln • Aachener Str. 402 • 50933 Köln
Tel.: +49 221 971 334 98 • Mobil: +49 178 477 1141
Mail: schwinning@immocenterkoeln.de • Web: www.immocenterkoeln.de

ICK
IMMOCENTERKOELN
REAL ESTATE & more

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine zweigeschossige Villa im kubischen Bauhausstil, welche im Jahre 1996 auf einem ca. 1.028 m^2 großem Grundstück in Massivbauweise errichtet wurde.

Das Erdgeschoss verfügt über einen Eingangs- und Garderobenbereich mit Einbauschränken, einer 65 m^2 großen Wohnarena bestehend aus einer halboffener Küche, einem großem Essplatz, einem Wintergartenbereich sowie Zugänge auf 2 Balkone mit einer Süd-Ost- und einer Süd-West-Ausrichtung. Zudem gibt es ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer, eine Bibliothek, ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-Duschbad mit Fenster.

Inmitten der Wohnarena führt eine großzügige Stahlwendeltreppe in das daruntergelegene Gartengeschoss. Hier befinden sich ein ca. 40 m^2 großes Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterfronten und Terrassenzugang, 2 Schlafräume mit Bad en Suite und je einem Zugang zum Garten, 2 Ankleidebereiche und eine Trockensauna. Außerdem gibt es ein kleines Weinlager, ein Technikraum und einen zum Garten hin gelegenen Abstellraum.

Das Grundstück ist nahezu blickdicht und verfügt über eine große Terrasse, welche bis in die späten Abendstunden Sonne bietet. Eine Abstellkabine für Fahrräder sowie ein Carport und ein Pkw-Stellplatz runden dieses Immobilienangebot perfekt ab.

Ausstattung

Objektdatenübersicht

- Extravagante Villa
- Baujahr 1996 - Grundstücksgröße ca. 1.028 m^2
- Wohnfläche gesamt ca. 277,40 m^2
- Nutzfläche gesamt ca. 26,07 m^2
- 6 Zimmer zzgl. Bibliothek und Nebenräume
- Wannen-/Duschbad mit Granitfußboden, Sauna, separater Dusche und Fenster - Gäste-Duschbad mit Waschtisch, WC und Fenster
- 1 Duschbad en Suite
- Kleines Weinlager
- Technikraum
- Garten mit altem Baumbestand
- Carport, Pkw-Stellplatz und eine Abstellkabine für Fahrräder

ImmoCenterKoeln • Aachener Str. 402 • 50933 Köln
Tel.: +49 221 971 334 98 • Mobil: +49 178 477 1141
Mail: schwinning@immocenterkoeln.de • Web: www.immocenterkoeln.de

Ausstattungsmerkmale

- Heller Fliesenfußboden
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenjalousien
- Elektrische Außensonnentücher
- Deckeneinbaustrahler im ganzen Haus
- Attraktive Gebäude-Außenbeleuchtung
- Gartenbeleuchtung
- Trockensauna
- Alarmanlage

Lage

Ruhige und bevorzugte Lage im noblen Stadtteil Hahnwald. Sehr ruhige und grüne Wohnstraße mit gehobener Klientel.

Der gesamte Stadtteil verfügt über einen privaten 24Stunden Security Service. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im schicken und nahegelegenen Köln Rodenkirchen.

Nördlich des Hahnwalds grenzt der Forstbotanische Garten an, welcher ausgedehnte Spazierwege bietet. Der nahegelegene Golfplatz und der Tennis- und Hockeyclub MSC sowie diverse Reitställe bieten hervorragende Sportmöglichkeiten.

Zahlreiche Schulen, wie auch die beliebte St. Georg School in Rondorf, sind mit dem Auto schnell zu erreichen.

Die Anschlussstellen A555 und A3 sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Fahrzeit zum Flughafen beträgt ca. 15 Minuten.

ImmoCenterKoeln • Aachener Str. 402 • 50933 Köln
Tel.: +49 221 971 334 98 • Mobil: +49 178 477 1141
Mail: schwinning@immocenterkoeln.de • Web: www.immocenterkoeln.de

ICK
IMMOCENTERKOELN
REAL ESTATE & more

Sonstige Angaben

Mit diesem Angebot bieten wir Ihnen für das bezeichnete Objekt unsere Dienste als Makler an. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen und sich mit uns oder unmittelbar mit dem Eigentümer in Verbindung setzen. Das Maklerhonorar von 4,64 % des Gesamtkaufpreises inkl. MwSt. ist zahlbar und fällig, wenn ein notarieller Kaufvertrag über das angebotene Objekt zustande kommt, auch dann, wenn wir beim Kaufvertragsabschluss nicht mitwirken. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen, welche auf immocenterkoeln.de veröffentlicht sind.

Alle Angaben und Daten wie Maße und Zustand des Objektes wurden uns vom jeweiligen Eigentümer/Verkäufer bekannt gegeben. Eine Haftung für die Gewähr und Richtigkeit wird jedoch nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei! Zögern Sie nicht mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir beraten Sie unverbindlich - auch am Wochenende! Machen Sie unseren Erfolg zu Ihrem Gewinn!

Ihr Eric Schwinning

Mobil: 0178-477 114 1
Mail: schwinning(at)immocenterkoeln.de

ICK
IMMOCENTERKOELN
REAL ESTATE & more

Objektdatenübersicht

Objektnummer	21101
Objekttyp	Villa
PLZ	50996
Ort	Köln Hahnwald
Wohnfläche	ca. 277 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 1.028 m^2
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Sauna	Ja
Unterkellert	Nein
Stellplatzart	Carport, Stellplatz im Freien
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	78 kWh/(m^2a)
wesentlicher Energieträger	Gas

ImmoCenterKoeln • Aachener Str. 402 • 50933 Köln
Tel.: +49 221 971 334 98 • Mobil: +49 178 477 1141
Mail: schwinning@immocenterkoeln.de • Web: www.immocenterkoeln.de

Terrasse

Seitliche Ansicht

Gartenansicht

Seitliche Ansicht

Ausschnitt Garten

ImmoCenterKoeln • Aachener Str. 402 • 50933 Köln
Tel.: +49 221 971 334 98 • Mobil: +49 178 477 1141
Mail: schwinning@immocenterkoeln.de • Web: www.immocenterkoeln.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Eric Schwinning
ImmoCenterKoeln
Aachener Str. 402
50933 Köln

Telefon: +49 221 97133498

Mobil: +49 178 4771141

E-Mail: schwinning@immocenterkoeln.de

Rechtshinweis

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.