

# Exposé

## Villa in Köln

### Neue luxuriöse Bauhausvilla in Köln Alt-Hahnwald



Objekt-Nr. **OM-327831**

#### Villa

Verkauf: **5.690.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Pavel  
Mobil: 0170 2222512

50996 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	475,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser absolut außergewöhnlichen Immobilie wurde an nichts gespart. In einer der schönsten Wohnlagen des Kölner Hahnwaldes erstrahlt dieses exklusive Anwesen auf einem sonnigen ca. 1300 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Bei dem EFH handelt es sich um eine luxuriöse Bauhausvilla, welche von einem renommierten Kölner Architekten erst 2021 erbaut wurde. Es erstrecken sich ca. 475 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Wohnfläche über 3 Ebenen und eine herrschaftliche, offene Grundrissgestaltung. So etwas gibt es derzeit nur einmal auf dem Markt!

Im Erdgeschoss präsentiert sich ein Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Mit über 160 m<sup>2</sup> vereinen sich der sonnige Wohn- und Essbereich mit fließendem Übergang zur offenen Küche mit Blockelement. Ein offener Gaskamin, welcher über eine Fernbedienung gesteuert wird, dient als Raumteiler. Fensterfronten, soweit das Auge reicht, fluten jeden Winkelimmobilie mit Sonne und Licht. Verschwenderische Deckenhöhen gepaart mit High-Class Materialien schaffen ein Wohlgefühl der Extraklasse. Die Außenterrasse bietet genügend Platz für ein Essplatz und ein Loungebereich. Ein Außenpool mit Gegenstromschwimmanlage lädt ein und der idyllisch, liebevoll angelegte Garten bietet ruhige Sonnen- und Schattenplätze.

Über einen mit Spots illuminierten Treppenaufgang eröffnet sich im Obergeschoss die exklusive Privatebene. Hier befindet sich ein großzügiger Elternschlafbereich mit begehbarer Ankleide und einem Luxusbad als Highlight, 2 wunderschöne Kinderzimmer mit Bad-en-Suite und einem direkten Zugang zur Sonnenterrasse, sowie ein offen gestaltetes Arbeitszimmer. Ein weiterer Hauswirtschaftsraum, komplettiert das Wohnangebot auf dieser Ebene.

Das großzügige Untergeschoss verfügt über zwei weitere Gästebereiche mit Bad und begehbarem Lichthof. Weitere Kellerräume, wie Hobby-/Fitnessraum, Weinkeller, Stauraum, Hauswirtschaftsraum und Technikraum gliedern sich an.

Eine großzügige Doppelgarage für 3 Stellplätze bietet genügend Parkmöglichkeiten.

## Ausstattung

Klare Formen und eine kontrastreiche moderne Farbgebung ziehen sich durch die gesamte Immobilie. Im Erdgeschoss sind großformatige beige XXL-Fliesen in warmen Erdtönen verlegt, die Wände sind mit einem Malervlies versehen und weiss.

Die Küche ist mit Geräten von Miele ausgestattet und verfügt über eine weitere Backup-Küche, die ideal für Feiern oder Events genutzt werden kann. Alle Schlafzimmer verfügen über Bäder-en-suite, welche gekonnt in Szene gesetzt wurden und durch Fliesen in Taupetönen, gepaart mit Parkett, zeitlos und designorientiert sind. Alle Zimmer verfügen über hochwertige Deckensspots, welche für die richtige Beleuchtung sorgen. Desweiteren gibt es eine grosse Anzahl an Einbauschränken.

Die gesamte Hausbeleuchtung sowie die Heizung werden über ein modernes System von GIRA gesteuert. Eine hochwertige Alarmanlage von Telenot sowie vier Außenkameras sorgen für die nötige Sicherheit. Alle Systeme sind auch bequem über Apps steuerbar.

Das Haus verfügt über hochwertige bodentiefe Aluminiumfenster mit dreifach Isolierverglasung. Elektrische Raffstores sind an allen Fenstern verfügbar. Beheizt wird ausstattungsgemäß mit einer Fußbodenheizung über einen Luftwärmepumpe mit Unterstützung einer Gastherme. Das Gebäude unterliegt im Rahmen der Energiesparverordnung den Anforderungen der EnEV2014.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Stadtteil Hahnwald mit seinen repräsentativen Villen auf weitläufigen Grundstücken ist eine der exklusivsten Wohnlagen Kölns und besticht durch die repräsentativen Anwesen und weitläufigen Grundstücke. Die Attraktivität dieses Wohngebietes begründet sich in seiner an

amerikanische Villenvororte erinnernde, außergewöhnliche Großzügigkeit und einer Vielzahl von beeindruckenden Wohnhäusern, welche in unterschiedlichen Architekturstilen gebaut sind. Die Nachfrage übersteigt auf Grund der hervorragenden Lage und der stetigen Preissteigerung der letzten Jahre bei weitem das Angebot. Die Villa liegt in absoluter Filetlage in einer der ruhigsten Seitenstraßen des Alt-Hahnwald, nur wenige Meter zum Forstbotanischen Garten. Imposante freistehende Villen und geschmackvolle Einfamilienhäuser prägen hier das Bild. Der alte Baumbestand, die gewachsenen und gepflegten Grundstücke in der Nachbarschaft sowie die Ruhe und die Nähe zum Naturschutzgebiet machen den besonderen Charme aus. Der nahe gelegene Golfplatz und der Marienburger Sportclub mit Tennis & Hockeymöglichkeiten sowie Reitställe, bieten Ihnen hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Diverse Schulformen – wie auch die internationale St. George's School - sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in den Nachbarstadtteilen Rodenkirchen und Rondorf. Über das Autobahnkreuz Köln-Süd lassen sich zum einen die A 555 nach Bonn, zum anderen die A 4 nach Aachen und der Flughafen Köln-Bonn gut erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

