



# LUXUSIMMOBILIE IN KÖLN

*Wohlfühlen erleben*



Wickert Immobilien





# INHALT

- 05 Lage
- 06 Beschreibung
- 07 Daten im Überblick
- 08-11 Fotomaterial
- 12 Ausstattung
- 13 Sonstige Angaben
- 14 Grundriss
- 15 Bildergalerie
- 16 Ihr Ansprechpartner





## LAGE

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Hahnwald, bekannt für seine repräsentativen Villen, die sich durch ihre großen Grundstücke und eine Vielzahl von unterschiedlichen Architekturstilen auszeichnen.

Sehr ruhige Wohngegend.  
Gute Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen befinden sich in der Nähe.

Die Natur liegt direkt vor der Haustür, perfekt für Spaziergänge und Fahrradtouren.

Gute Verkehrsverbindungen:  
Über das Autobahnkreuz Köln-Süd lassen sich die A 555 und die A4 bequem erreichen.

## BESCHREIBUNG



Bungalow mit gehobener Ausstattung

Lichtdurchflutete Räume

Wohnzimmer mit Kamin  
und Zugang zur Terrasse

2 Badezimmer mit Dusche  
und Badewanne

Saunaraum

Der Außenbereich überzeugt:

Großzügige Gestaltung,

Terrasse mit gepflegter Rasenfläche

Der richtige Ort für Entspannung.

## DATEN IM ÜBERBLICK

Ausstattung	Luxus
Objekttyp	Bungalows
Wohnfläche	ca. 281 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 1012 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Gaste WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab (Datum)	Nach Vereinbarung
Energieausweis	Verbrauchsausweis



Kaufpreis  
**2.109.000 €**

Kaufpreis pro qm  
**7.505 €**

Provision  
**1,8 % Maklercourtage**  
inkl. 19 % MwSt.



Zentrales Wohnzimmer

LUXUSAUSSTATTUNG



Wohnzimmer:  
Kaminbereich



Küche mit Kochinsel



Schlafzimmer

Salon  
Ebene Gym und Sauna :



Badezimmer

1 und 2:



# AUSSTATTUNG

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern.

Elektrische Rollläden

Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich

Kamin

Sauna

Terrasse

Modern, hochwertig und geschmackvoll

Lichtdurchflutete Räume

Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse

2 Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Große Garage und Pkw-Parkplätze

Energiebedarf: 173,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↓ Energieverbrauch für Warmwasser enthalten



↑ Energieausweistyp Verbrauchsausweis



# SONSTIGE ANGABEN

Hinweise:

Gesamtkosten 2.326.227 €

Kaufpreis 2.109.000 €

Preis/m<sup>2</sup> 7.505 €/m<sup>2</sup>

Grunderwerbsteuer 6,50 % 137.085 €

Maklerprovision 1,80 % 37.962 €

Notarkosten 1,50 % 31.635 €

Grundbucheintrag 0,50 % 10.545 €

Gesamtkosten: 2.326.227 €

PLZ Objekt: 50996

Maklerprovision	1,80 %	37.962 €
-----------------	--------	----------


Notarkosten	1,50 %	31.635 €
-------------	--------	----------

Grundbucheintrag	0,50 %	10.545 €
------------------	--------	----------

Gesamtkosten:		2.326.227 €
---------------	--	-------------



**Kaufpreis  
2.109.000 €**



**Courtage  
1,80 % inkl.  
MwSt.**

# GRUNDRISSSE



# BILDERGALERIE





# LUXUSIMMOBILIE IN KÖLN

*Wohlfühlen erleben*



Ihr Ansprechpartner

Karl-Heinz Wickert

Tel. +49 234 264849

E-Mail: [info@wickertimmobilien.de](mailto:info@wickertimmobilien.de)

[www.wickertimmobilien.de](http://www.wickertimmobilien.de)

Wickert Immobilien

Altenbochumer Straße 1

44803 Bochum

Deutschland