

# Exposé

## Villa in Köln

### Großes Traumgrundstück mit Architektenvilla



Objekt-Nr. OM-429147

**Villa**

Verkauf: **3.850.000 €**

50996 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	2.500,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	8,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diskrete Vermarktung

Das Objekt für den anspruchsvollen und solventen Käufer. Ein perfektes Haus auf einem Traumgrundstück. Nicht nur Innenausstatter und Architekten sind begeistert von dem Eindruck und von den vielen Möglichkeiten zur Individualisierung. Grundsätzlich kann man auch über die Teilung des Anwesens und eine Umgestaltung zu einem Doppelhaus oder, nach erfolgreicher Bauanfrage, zu zwei Häusern nachdenken. Das wäre allerdings schade, weil die Lage und Größe allein des Grundstücks schon eine Rarität sind, geschweige denn der außergewöhnlich hochwertige Baukörper. Hieraus lässt ihr persönliches Luxusanwesen erschaffen. Die Raumaufteilung ist zeitgemäß und großzügig, mit entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen lässt sich ein einem hochwertigen Neubau äquivalentes Gebäude erstellen. Der Vorteil liegt zudem darin, dass auf zeitaufwendige Neubauanträge verzichtet werden kann. Der Angebotspreis ist fair und entspricht dem Grundstückswert plus ermitteltem Zeitwert des Gebäudes.

## Sonstiges

Makler mit Suchanfragen tatsächlich existierender Interessenten dürfen sich gerne melden.

## Lage

Südlage in Alt-Hahnwald; uneinsehbares, ruhiges Grundstück; perfekt geschnitten; parkähnlicher, gepflegter Garten; fernab der BAB 555 und Bonner Landstr.; nicht von Privatwegen begrenzt oder erst über solche zu erreichen; keine zu erwartenden Baumassnahmen in der Nachbarschaft. Einfach Toplage!

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	270,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H