

NEUBAU freistehendes 1- bis 2-Familienhaus

**Ohne Maklergebühren vom Eigentümer
899.000,- €**



Dieses großzügige und lichtdurchflutete Zuhause vereint einladenden Wohnkomfort mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung und bietet viel Platz für das gemeinsame Leben.



Neubau-Idyll in Köln-Poll: Ihr maßgeschneidertes Familiendomizil

In etablierter Lage von Köln-Poll entstehen vier exklusive, freistehende Einfamilienhäuser, die moderne Architektur mit familiengerechtem Komfort vereinen. Die Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen Objekte ist für Ende 2026 geplant. Dank großzügiger Fensterfronten fließt viel Tageslicht in den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der sich direkt zu Terrasse und Garten öffnet. Eine eigene Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Ein zu Haus zum ankommen

Das Erdgeschoss bietet neben einer einladenden Diele den praktischen Hauswirtschafts- und Technikraum. Das Obergeschoss ist die private Rückzugsoase: Hier befinden sich drei optimal geschnittene Schlafzimmer (Eltern und zwei Kinder) sowie ein großzügiges Familienbad und ein zusätzliches Duschbad. Drei der vier Häuser bieten zudem ein großzügiges Souterrain, das zusätzliche Nutzflächen und Raum zur freien Entfaltung bereithält. Die Grundstücke umfassen ca. 374 m² bis 376 m² und garantieren maximale Privatsphäre für jedes der vier eigenständigen Häuser.



Das Herzstück der Objekte

Gebaut werden 4 freistehende Häuser

Neubau-Häuser (mit Sout.)

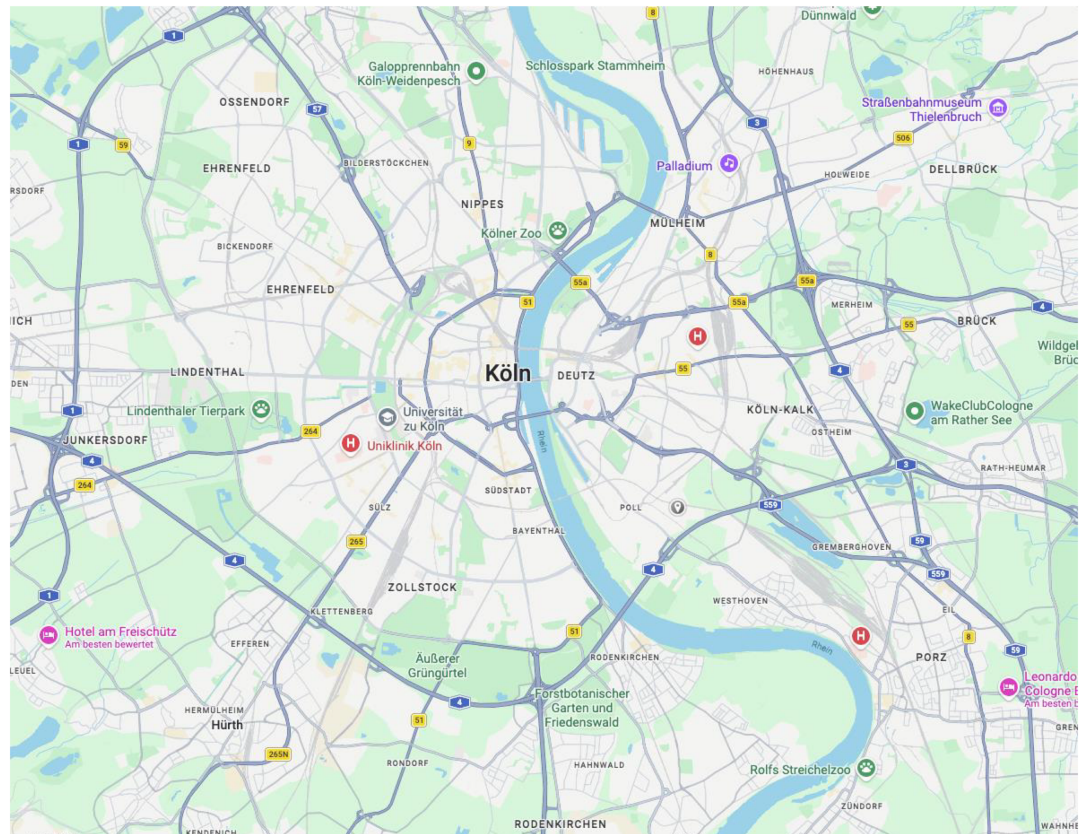
- Souterrain mit einem extra Eingang
- 9 Zimmer
- 225 m² Wohnflächen
- 374 - 376 m² Grundstück
- Garten und Terrasse
- Photovoltaikanlage
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Doppelgarage

Autobahn-Auffahrt
- In der Nähe

Flughafen Köln/Bonn
- Etwa 20 Minuten

Bahnstation
- 3 Minuten Gehweg

Bushaltestelle
- 5 Minuten Gehweg



Die perfekte Balance aus Citynähe und Rückzugsort – Ankommen in Köln-Poll.

Im gut angebundenen Kölner Stadtteil Poll entstehen moderne Häuser, die eine ideale Balance zwischen zentralem Leben und einer erholsamen Wohnatmosphäre bieten. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit aus – sowohl für Autofahrende als auch für Nutzende des öffentlichen Nahverkehrs. So erreichen Sie die nächste Bahnstation in nur etwa 3 Gehminuten, während die Bushaltestelle rund 5 Minuten zu Fuß entfernt ist. Wer mit dem Auto reist, profitiert von der schnell erreichbaren Autobahn, die eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte garantiert. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist nur eine kurze Autofahrt von etwa 15 bis 20 Minuten entfernt.

Die Umgebung ist besonders für Familien attraktiv, da mehrere Spielplätze sowie zwei Förderschulen in bequemen 5 Gehminuten erreichbar sind. Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich dank nahegelegener Einkaufsmöglichkeiten und Tankstellen unkompliziert erledigen. Für die Freizeitgestaltung und Erholung bietet das Viertel zudem eine sehr gute Auswahl an Fitnessstudios und grünen Parks. Dank dieser hervorragend ausgebauten Infrastruktur ist die Immobilie ein attraktiver Standort, der perfekt zu den unterschiedlichsten Lebensstilen passt.



Fenster & Sonnenschutz

- **Profile:** REHAU SYNEGO 72 Kunststoffprofile
- **Verglasung:** 3-fach Wärmeschutzverglasung
- **Sicherheit:** 3 Pilzkopfverriegelungen
- **Rollläden:** Integrierte Rollladenkästen mit Motor und Hinderniserkennung

Technik

Luft-Wärmepumpe

- **Heizsystem:** Hocheffiziente VAILLANT Luft-Wasser-Wärmepumpe (Modell: aroTHERM plus)
- **Wärmeverteilung:** Komfortable Fußbodenheizung
- **Energieeffizienz:** Erstklassige Klasse A+++ (bei 35 °C Vorlauftemperatur)
- **Zukunftssicher:** „PVready“ für die Nutzung von eigenem Solarstrom optimiert
- **Warmwasser:** Integrierter 28 l-Liter-Warmwasserspeicher
- **Steuerung:** Intelligente, witterungsgeführte Regelung für maximalen Heizkomfort

PV-Anlage

- 8100 Watt Peak
- Wallbox Vorbereitung (Garage)

Gebäudehülle & Rohbau

- **Bauweise:** Massivbau mit Keller
- **Außenwände:** 175 mm Kalksandstein
- **Innenwände:** Tragend aus Kalksandstein, nichttragend als Metallständerwände
- **Decken:** Massive Stahlbetondecken (Ortbeton oder Filigran-Elemente)
- **Treppen:** Schallentkoppelter Stahlbeton mit SCHÖCK-Tronsole



Grundrisse

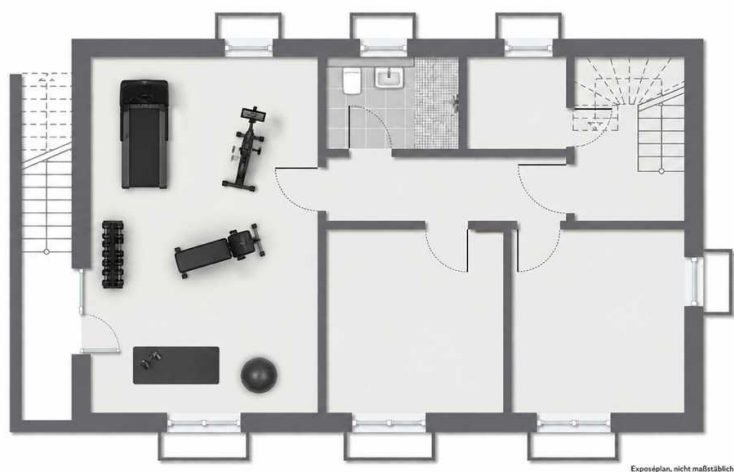
Erdgeschoss

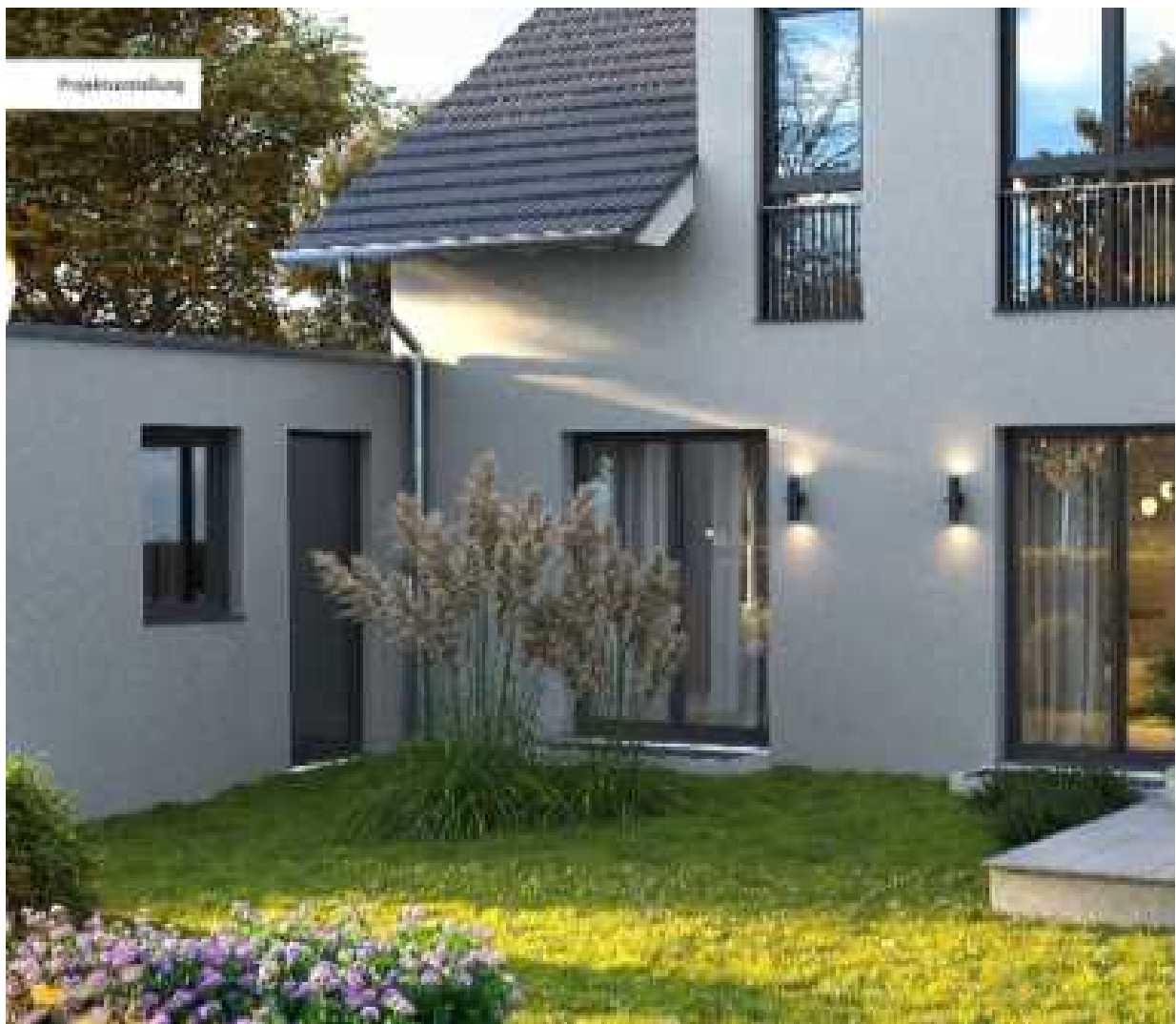


Dachgeschoss



Souterrain





Preis

899.000,- €

Eigenleistung:

- Bodenbeläge
- Sanitäranlage
- Malerarbeiten
- Innentüren



Baumschulenweg GbR

Coloniastr. 51
53332 Bornheim

Kontakt

Ansprechpartner: Herr Salih Durak
Telefon: +49 (0)171 3474 377
kontakt-durak@outlook.de