



## EXPOSÉ

# Einzigartiges Einfamilienhaus in Köln-Poll

*Haustyp:*

**Doppelhaushälfte Architektenhaus**

*Bauweise:*

**massiv** mit Wärmedämmverbundsystem

*Baujahr und Erstbezug durch die Verkäufer:*

**2013**

*Anzahl Zimmer:*

**5½**

*Wohnfläche, ca.:*

**160 m<sup>2</sup>**

*Nutzfläche, ca.:*

**43 m<sup>2</sup>**

*Grundstücksgröße:*

**292 m<sup>2</sup>**, mit PKW-Stellplatz auf dem Grundstück

**Terrasse** mit Zugang über Küche und Wohnzimmer

**Gartenhaus**, massiv, ca. 10 m<sup>2</sup> geschlossener Abstellbereich mit Strom für Licht und Steckdosen plus ca. 12 m<sup>2</sup> offener überdachter Außenbereich

*Wesentliche Energieträger  
für Heizung und Warmwasser:*

**Solarthermie,**

**Biomasse** (preisgünstige Holzpellets)

*Heizungsart:*

**Kontrollierte Wohnraumlüftung  
mit Wärmerückgewinnung**

*Energiebedarf nach DIN V 18599:*

**Endenergiebedarf 82,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Primärenergiebedarf 22,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

*Energieausweis:*

**Bedarfsausweis** nach DIN V 18599,  
gültig bis 14.10.2034

*Fenster:*

**Dreifachverglasung**, teilweise mit sommerlichem Wärmeschutz

*Badezimmer:*

**2**, beide mit WC und Tageslicht,  
1 x Dusche und separate Wanne (OG),  
1 x Dusche (DG)

*Gäste-WC:*

**1** mit Tageslicht (EG)

*Böden im Wohnbereich:*

**Bambus-Industrieparkett,  
Steinzeugfliesen**

*Austattungsqualität:*

**gehoben**

*Kaufpreis, freibleibendes Angebot,  
835.000,- €*

*Verkauf von privat ohne Makler*

*e-mail: haus-L@posteo.de*

*mobil: 0152 251 776 62*

*Makleranfragen sind ausdrücklich  
nicht erwünscht!*



## Beschreibung

Das individuelle Split-Level-Haus steht auf einem sonnigen und luftigen Eckgrundstück in ruhiger und grüner Wohnlage in Köln-Poll.

Das Haus bietet durch seinen modernen, offenen Grundriss im Erdgeschoss ein lichtdurchflutetes und großzügiges Raumgefühl. Viele (Eck-)Fenster, hohe Decken sowie eine intelligente und einzigartige Raumaufteilung machen aus diesem Haus ein besonderes Juwel. Eine weitere Besonderheit des Hauses ist die hohe energetische Ausstattung.

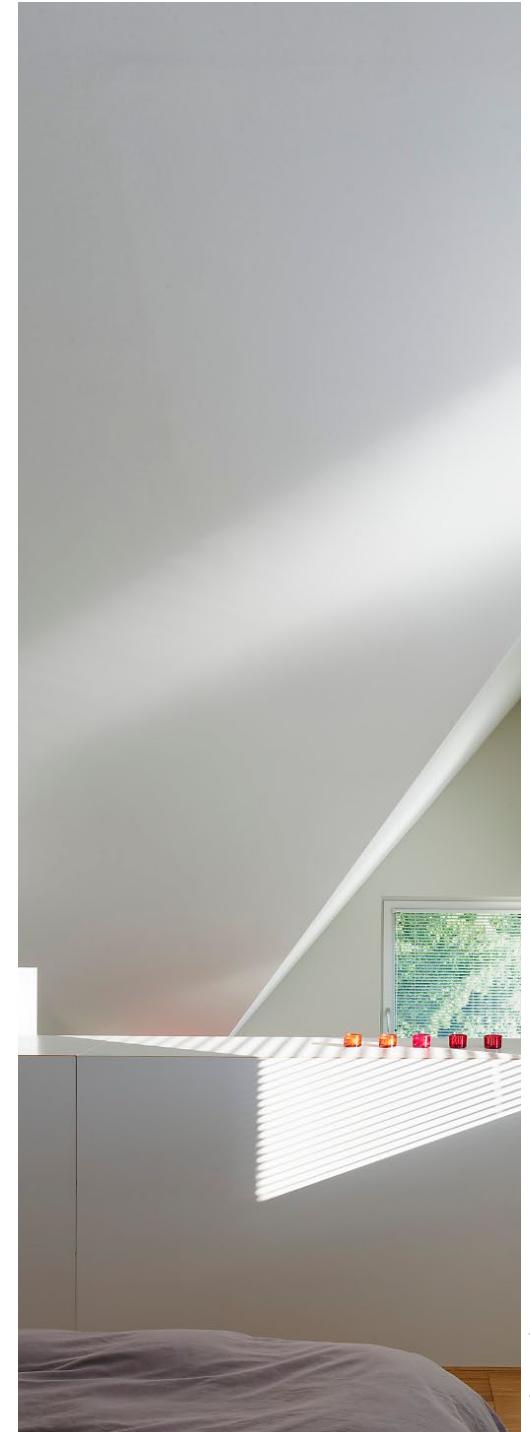
Die Nutzung seiner Flächen ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss mit offener Küche und Essbereich, Gäste-WC sowie Wohnzimmer im etwa 1m höherliegenden Halbgeschoss.

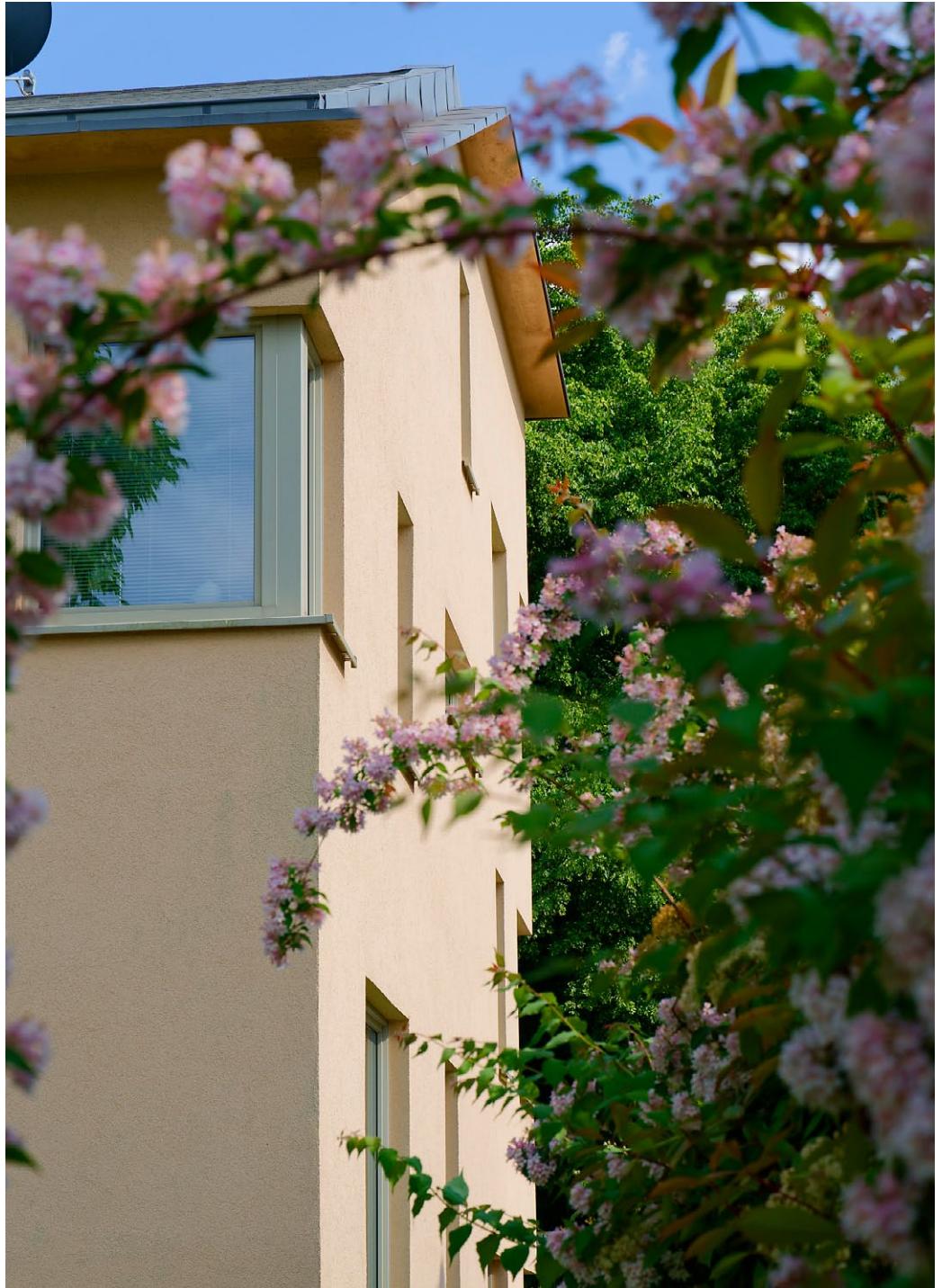
Die Terrasse zum Garten erreicht man sowohl über die Küche als auch vom Wohnzimmer aus über eine Außentreppe.

Im 1. OG befinden sich – auf zwei Halbgeschosse aufgeteilt – zwei schön geschnittene, helle Kinderzimmer sowie ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss bietet ein auf zwei Ebenen aufgeteiltes Zimmer, das momentan als Schlaf- und Arbeitsbereich genutzt wird sowie ein weiteres, kleines Badezimmer mit WC und Dusche. Zusätzlich befindet sich hier ein über das Treppenhaus zugänglicher Speicherraum.

Das Souterrain-Zimmer im UG mit Tageslicht und Gartenzugang bietet viele Nutzungsmöglichkeiten: Homeoffice, Gästezimmer, Lese- oder Fernsehzimmer und vieles mehr.





## Ausstattung

Eckfenster, Innenjalousien in fast allen Räumen, im Wohnzimmer französische Fenster, hochwertiges Bambus-Industrieparkett in den Zimmern des Wohnbereichs, hochwertige Badezimmer-Ausstattung, Einbauschränke in Schlafzimmer, Flur, Bad, Essbereich, offene Treppe mit Bambustritten, überdurchschnittlich hohe Decken und Türen, Gartenhaus in Massivbauweise mit zweiter überdachter Terrasse, unterirdische 3.000-l-Regenwasserzisterne im Garten für dessen Bewässerung.

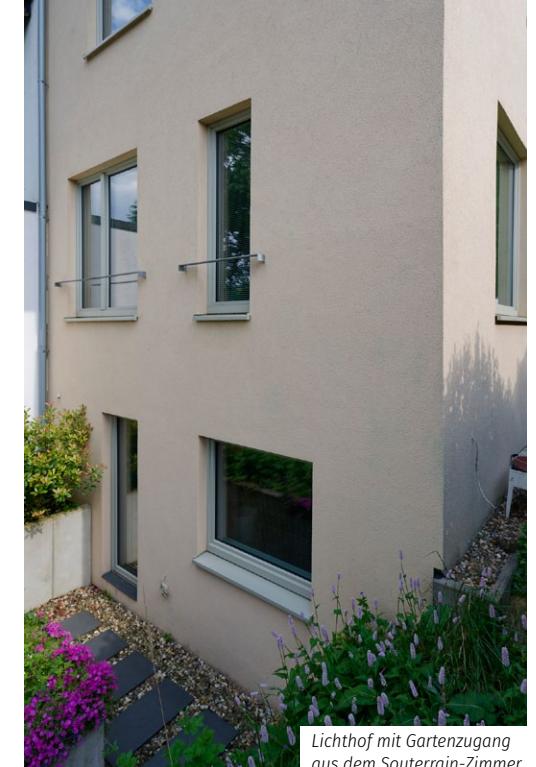
## Energie, Heizung, Warmwasser

Fassade gedämmt, Dreifachverglasung, Fenster an Westseite mit sommerlichem Wärmeschutz (leicht getönt), Aquathermie mit 7,7 m<sup>2</sup> Brutto-Kollektorfläche auf dem Dach, wasserführender und zentral gesteuerter Pelletofen im Wohnzimmer, 800-l-Wärmespeicher im Keller, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, geringer CO<sub>2</sub>-Fußabdruck durch Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen, in allen Wohnräumen (außer Souterrain) vorbereitete Anschlüsse für die optionale spätere Montage von Heizkörpern (in beiden Bädern bereits montiert).

**Endenergiebedarf 82,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Primärenergiebedarf 22,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

gemäß Energieausweis, gültig bis  
14.10.2034



Lichthof mit Gartenzugang aus dem Souterrain-Zimmer



Massives Gartenhaus mit überdachtem Außenbereich



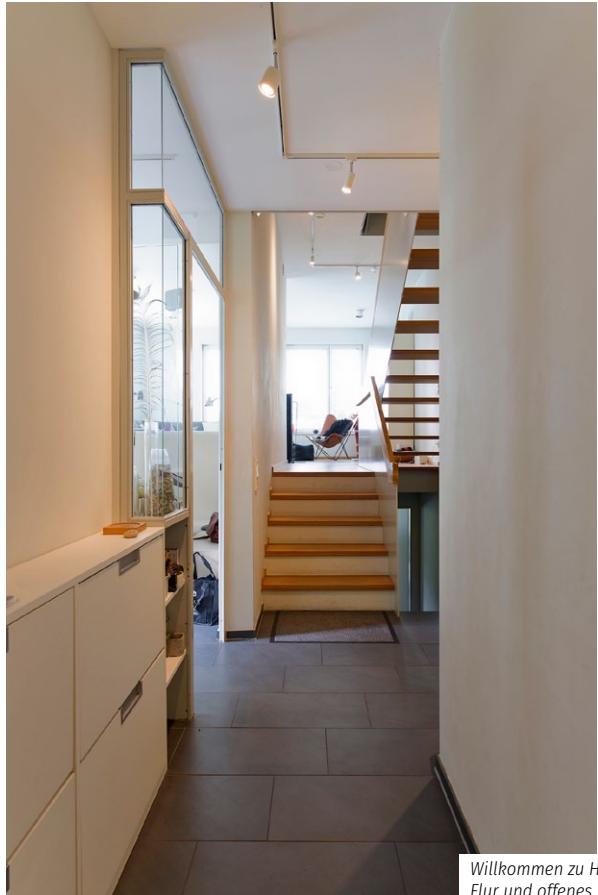
### Das Garten-Extra

Ein massives Gartenhaus bietet einen etwa 12 m<sup>2</sup> großen überdachten Außenbereich für die Gartennutzung auch bei Regen und einen etwa 10 m<sup>2</sup> großen verschließbaren Abstellbereich, z.B. für Fahrräder, die über ein Gartentor direkt in den überdachten Bereich geschoben werden können. Das Gartenhaus wird vom Wohnhaus mit Strom versorgt, ist elektrisch beleuchtet und bietet über vorhandene Steckdosen z.B. die Möglichkeit, E-Bikes zu laden.

### Lage

Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage in Köln-Poll in der Nähe des Gremberger Wälchens, das zum Spazieren oder Joggen einlädt. Die Poller Wiesen sowie die Westhovener Auen sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Der Stadtteil bietet alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte (Netto, Rewe, Aldi und Lidl), Banken, Ärzte, Apotheken, Boutiquen und vieles mehr. Zwei Grundschulen und mehrere Kindergärten befinden sich ebenfalls in Poll. Das Objekt liegt sehr verkehrsgünstig: Die Anbindung an Bus (Linie 159) und Bahn (Linie 7) ist sehr gut; in wenigen Minuten sind die Haltestellen fußläufig erreichbar. Motorisierte Menschen mit überregionalen Zielen freuen sich über die nahe Anbindung an die A4 über die Anschlussstelle »Köln-Poll«.





Willkommen zu Hause: Eingangsbereich,  
Flur und offenes Wohnzimmer | EG





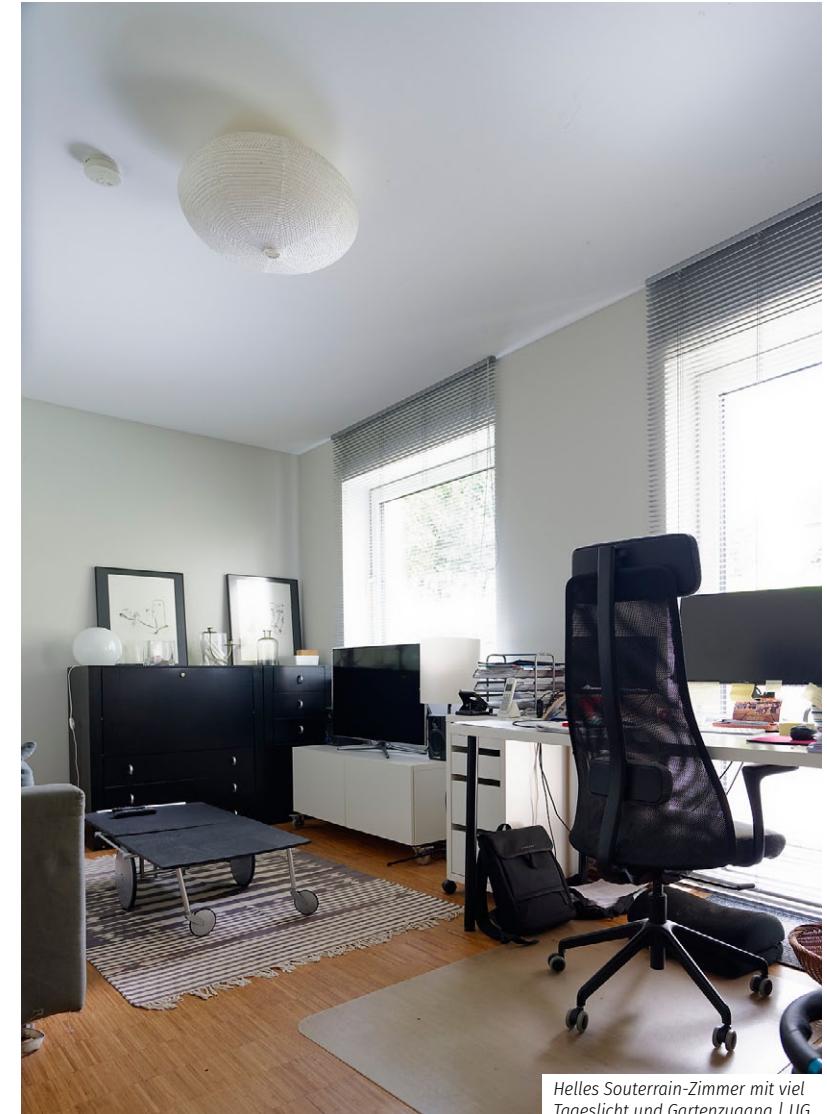
Essbereich und offenes Wohnzimmer | EG



Küche und Essbereich | EG



Wohnzimmer | EG



Helles Souterrain-Zimmer mit viel Tageslicht und Gartenzugang | UG



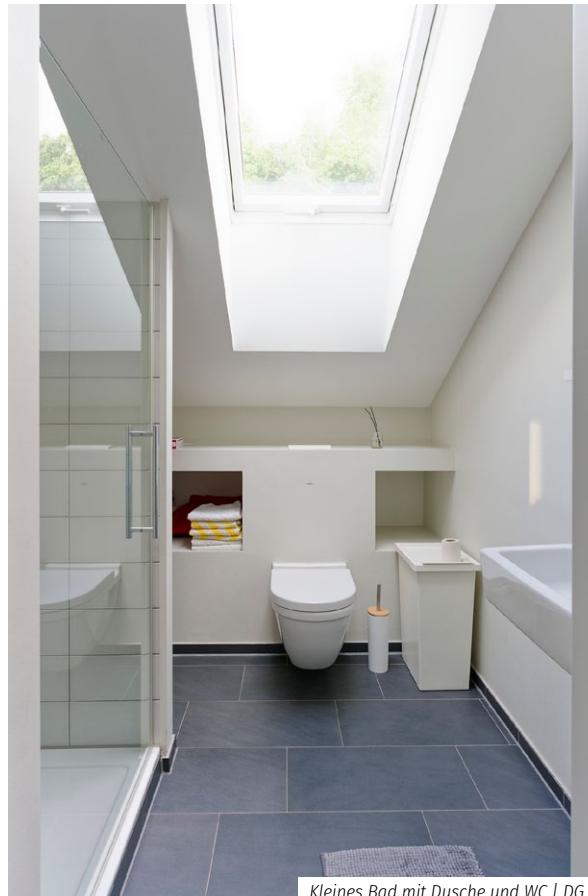
Kinderzimmer 1 | OG



Kinderzimmer 2 | OG



Badezimmer mit Dusche, Wanne,  
WC und großem Waschtisch | OG

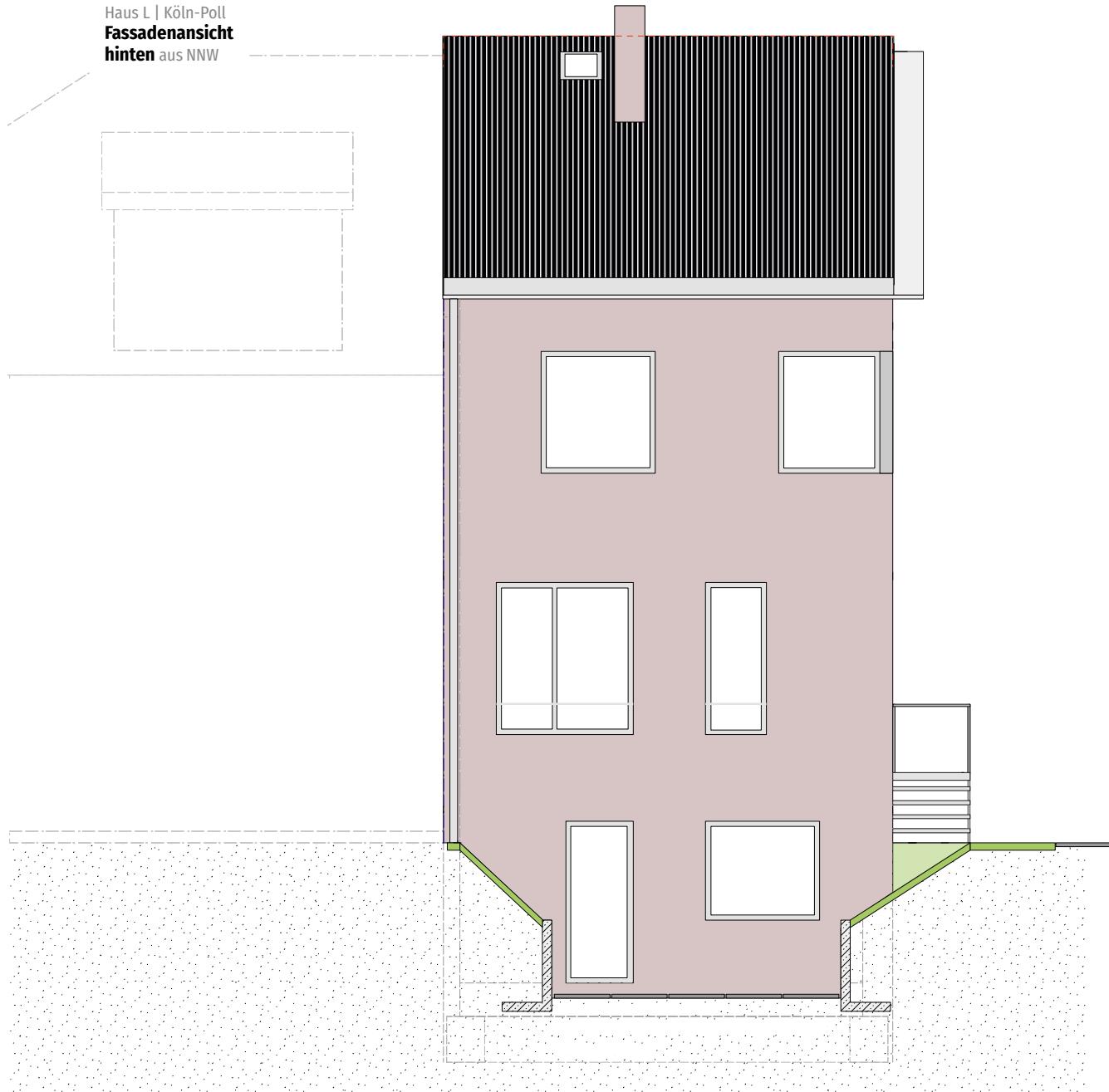




Haus L | Köln-Poll  
**Fassadenansicht**  
vorne aus SSO

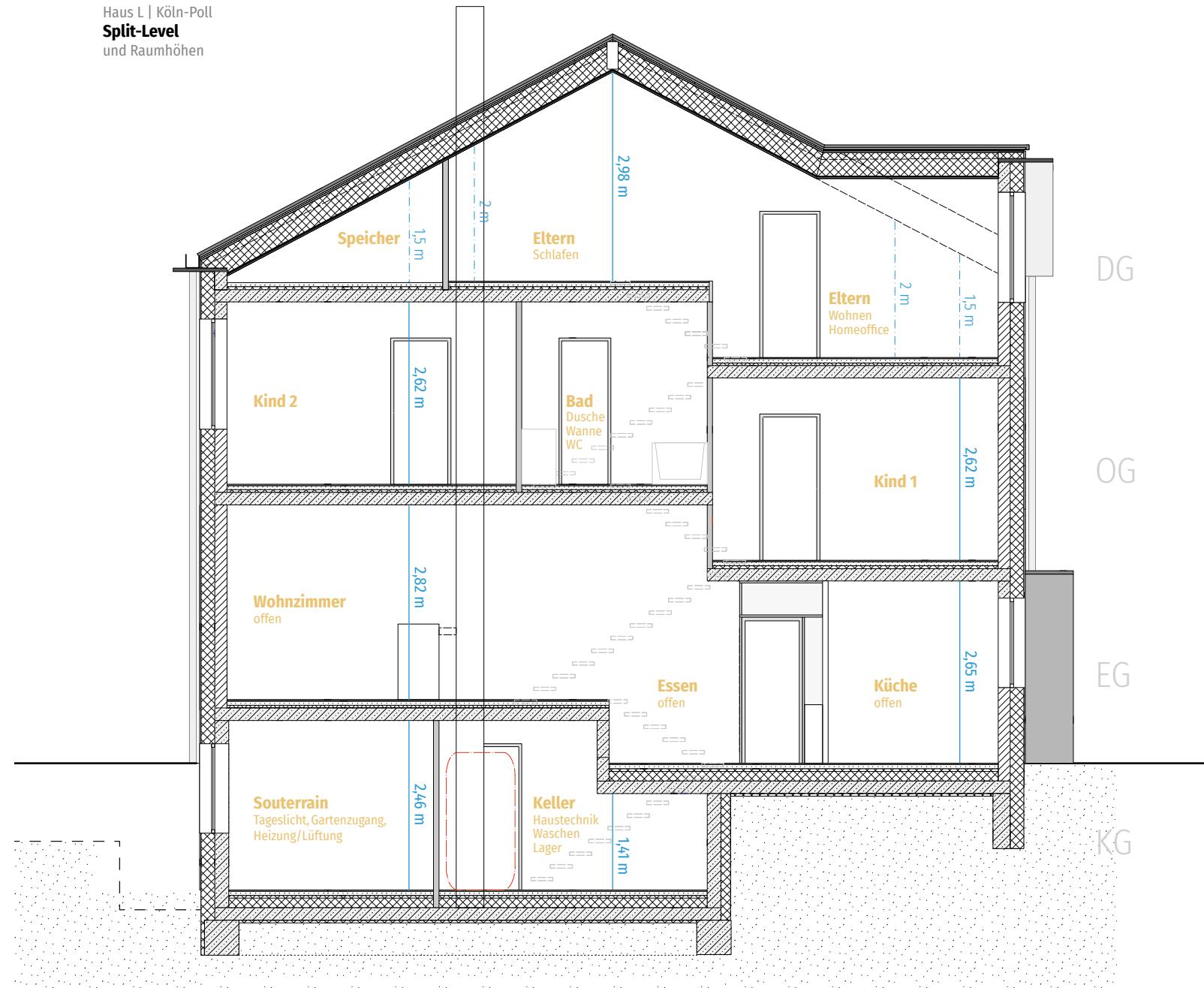


Haus L | Köln-Poll  
**Fassadenansicht**  
hinten aus NNW

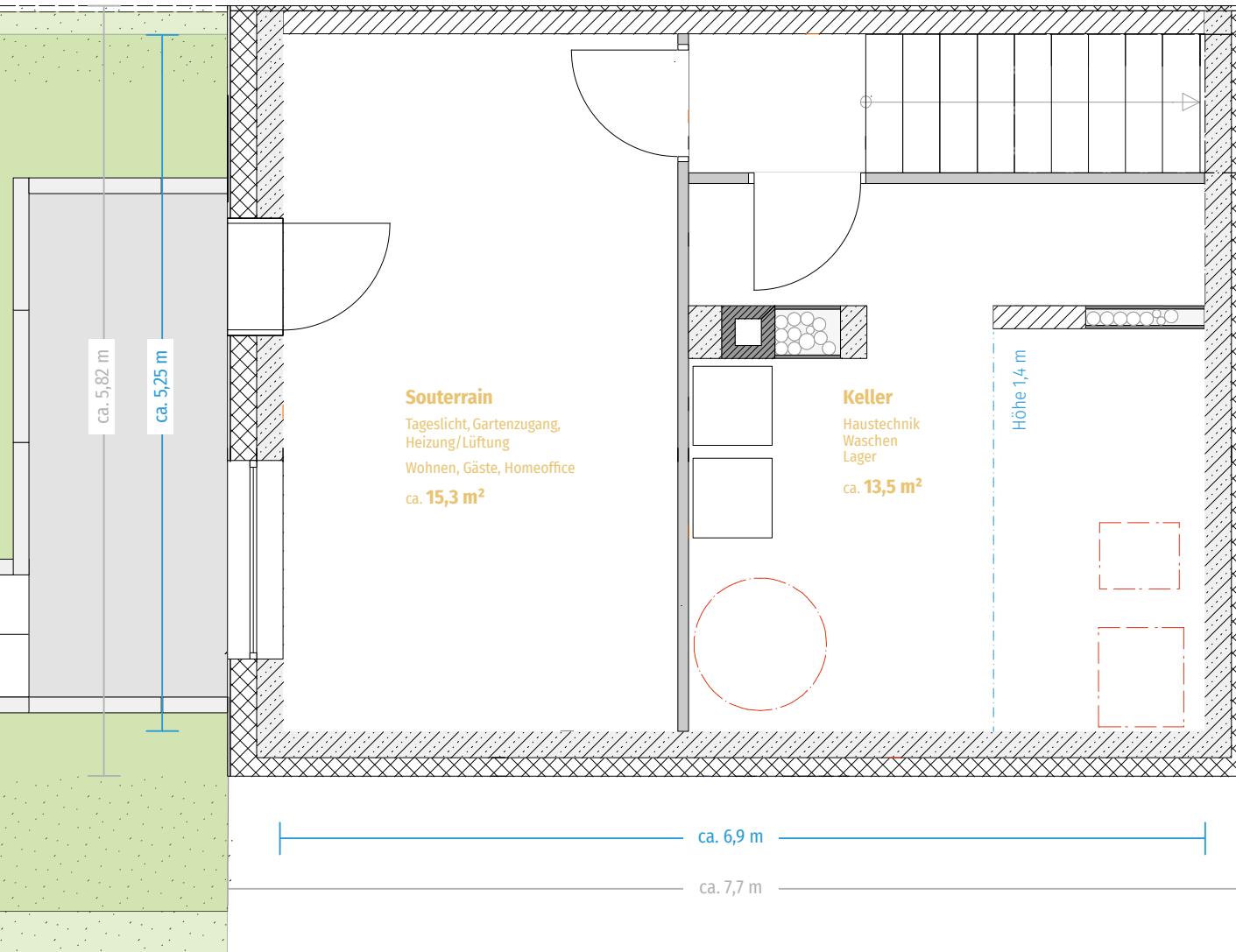


Haus L | Köln-Poll  
**Fassadenansicht**  
seitlich aus WSW

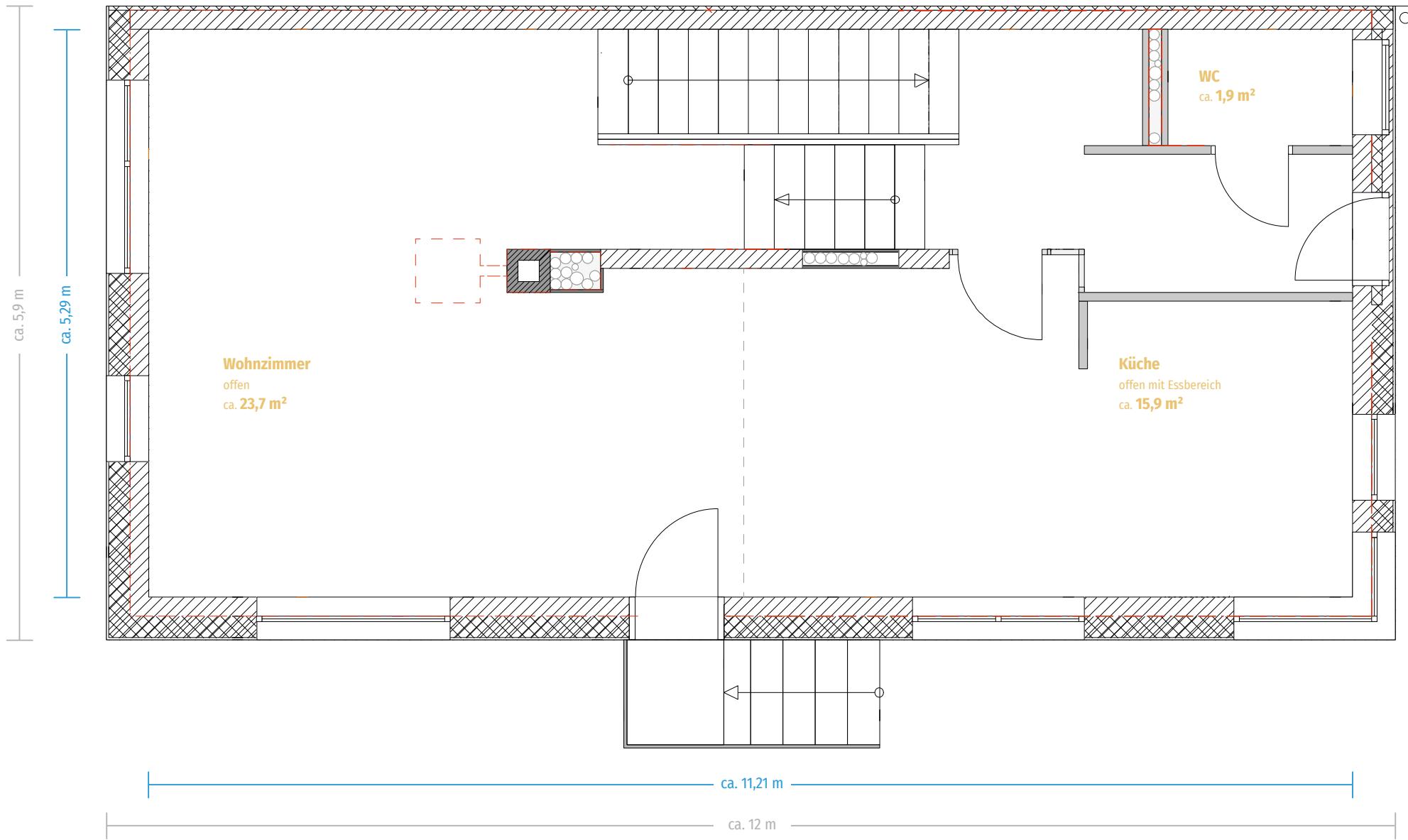




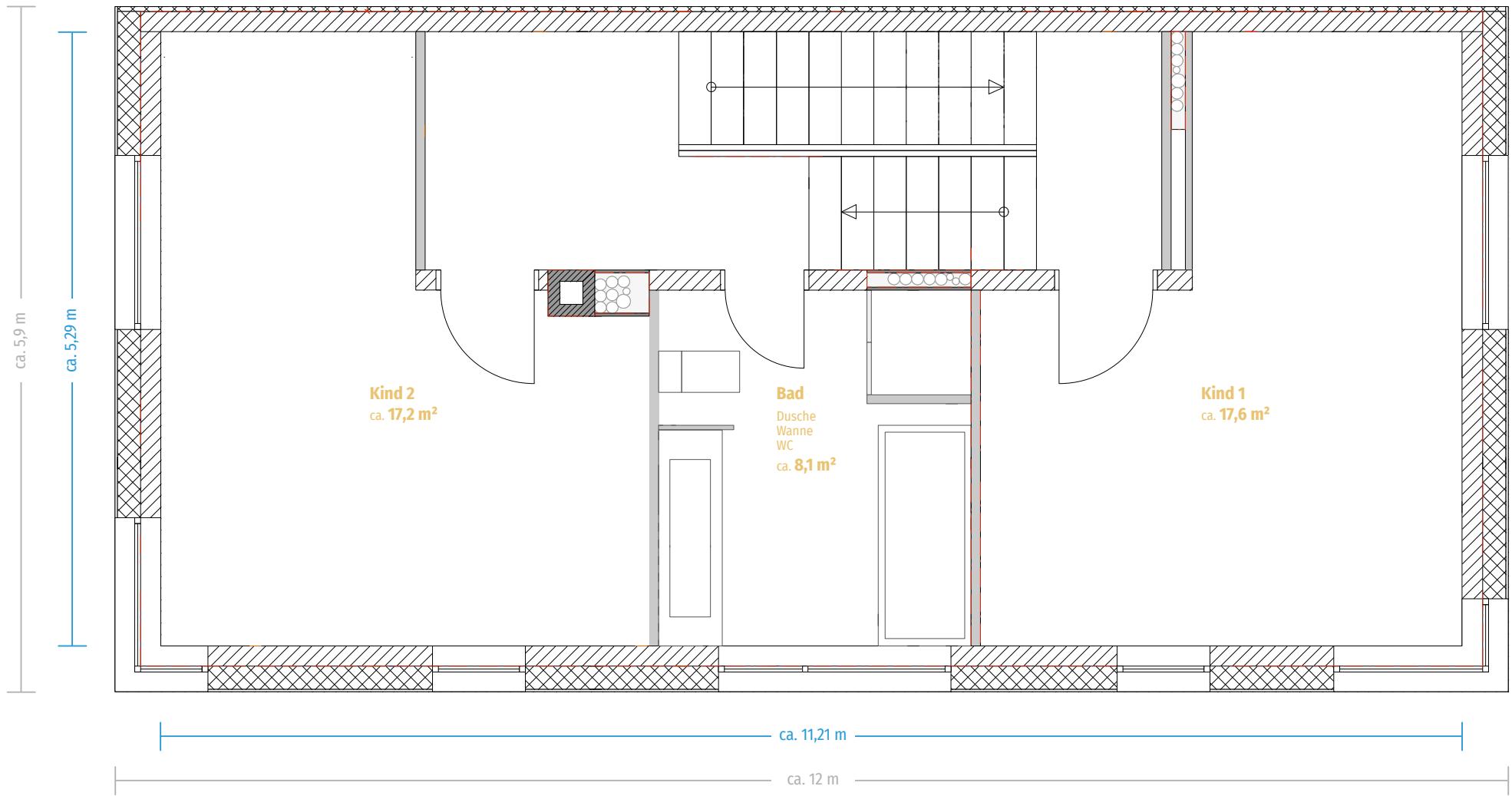
UG



EG



OG



DG

