

Köln – Höhenhaus

# In grüner Umgebung - Doppelhaushälfte mit großem Garten in Toplage von Köln-Höhenhaus

Objektnummer: 25390019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 599 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25390019                  |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1965                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 629.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

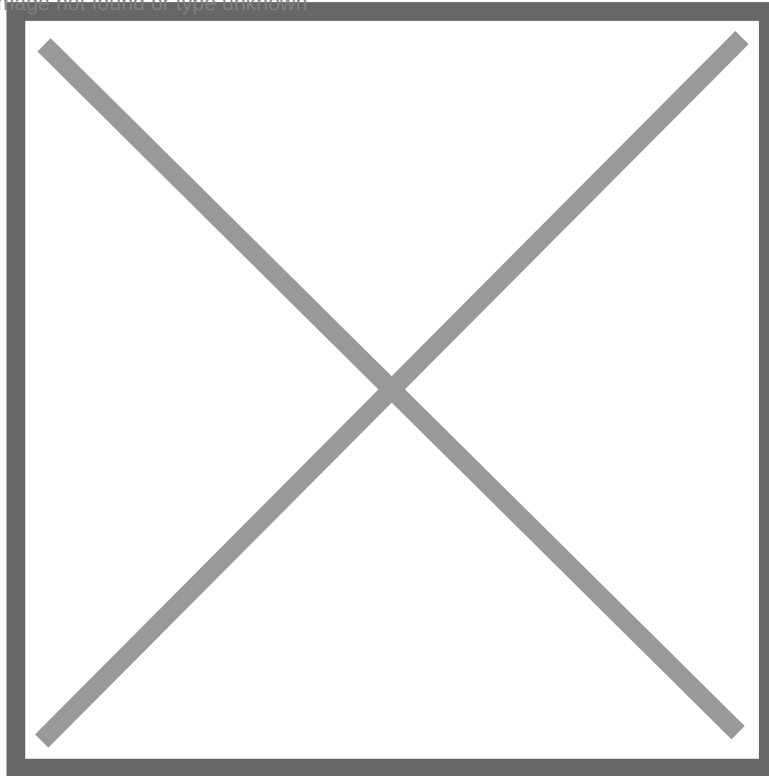
## Die Immobilie



Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Grundrisse

Image not found or type unknown



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Ein erster Eindruck

Diese im Jahr 1965 erbaute Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage in Köln-Höhenhaus. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und steht auf einem großzügigen, ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches unmittelbar an eine unverbaubare Parkanlage mit Spielplatz grenzt und somit einen wunderbaren Blick ins Grüne bietet. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen: ein voll unterkellertes Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss sowie ein ausbaufähiger Speicher.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse mit angrenzendem Garten. Die Terrasse ist zusätzlich unterkellert und sorgt damit für weiteren Stauraum. Die separate Küche ist funktional geschnitten und könnte nach Wunsch offen gestaltet werden. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage. Die Fußböden sind im Wohnbereich mit hochwertigem Mosaikparkett und im Küchen- und WC-Bereich mit Fliesen ausgestattet.

Im Obergeschoss liegen drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne versehen. Die Böden im Obergeschoss sind mit Teppich ausgelegt. Darüber hinaus steht ein Speicher zur Verfügung, der aktuell als Stauraum dient, jedoch auch Ausbaupotenzial bietet.

Das Kellergeschoss ergänzt das Platzangebot: Neben einem klassischen Kellerraum und einer Waschküche gibt es hier einen großzügigen Hobbyraum mit eigenem Badezimmer – ideal für Gäste, Hobbys oder als Rückzugsort.

Die Fenster wurden vor etwa 15 Jahren durch moderne, zweifach verglaste Modelle ersetzt, das Dach wurde vor ca. 8 Jahren umfänglich neu gedämmt. Eine Garage und zwei zusätzliche Außenstellplätze ermöglichen eine bequeme Parkmöglichkeit direkt vor dem Haus. An die Garage ist eine kleine Werkstatt angeschlossen, die sowohl für handwerkliche Tätigkeiten als auch als Stauraum genutzt werden kann. Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Freizeit, Familie oder gärtnerische Gestaltung.

Die Lage in Köln-Höhenhaus verbindet Ruhe mit guter Anbindung. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten im

Freien ein, während die Kölner Innenstadt schnell erreichbar ist.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein solides Haus mit Potenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage suchen.

Der Energieausweis wurde beantragt und wird zur Besichtigung nachgereicht.

Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Ausstattung und Details

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann schauen Sie sich gerne unseren virtuellen Rundgang an:

<https://tour.giraffe360.com/katzenbuschweg/>

Verschaffen Sie sich einen guten ersten Eindruck von der Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne bei Rückfragen.



Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Alles zum Standort

Höhenhaus, ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Nordosten der Stadt und grenzt an Dünnwald, Holweide, Stammheim und Flittard. Die Verkehrsanbindung ist gut, die Stadtbahnlinie 4 "Im Weidenbruch" und mehrere Buslinien (in ca. 300m Entfernung) bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt (ca. 15 Min. zum Hauptbahnhof) und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnzubringer A3, A59, A1u und A4 sind in ca. 1 km schnell zu erreichen.

Die Infrastruktur in Höhenhaus ist mit zahlreichen Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten gut ausgebaut. Mehrere Supermärkte, kleinere Geschäfte und gastronomische Angebote decken den täglichen Bedarf und bereichern das Ortsbild.

Höhenhaus besticht durch seine naturnahe Lage und die vielen Grünflächen. Der nahe gelegene Höhenfelder See und der Thurner Wald bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung wie ein Besuch im Waldbad Dünnwald, Wildpark, Radtouren etc.

Die Wohnbebauung in Höhenhaus zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen aus. Diese Vielfalt sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und erfüllt unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Die ruhigen Straßen und die vielen Grünflächen machen den Stadtteil besonders für Familien attraktiv.

Das gesellschaftliche Leben in Höhenhaus ist aktiv und vielfältig. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und Feste fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten den Bewohnern viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum sozialen Austausch.

Insgesamt ist Höhenhaus ein attraktiver und verkehrsgünstig gelegener Stadtteil, der durch seine ruhige und naturnahe Lage, die gute Infrastruktur und die hohe Lebensqualität überzeugt. Sowohl Familien als auch Singles und Senioren finden hier ein angenehmes und lebenswertes Umfeld.

Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)