

Köln – Höhenhaus

# Investing in the future - Modern terraced house with a garden to fall in love with in a quiet residential area

Property ID: 25390028



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

**PURCHASE PRICE: 574.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 233 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## At a glance

Property ID	25390028
Living Space	ca. 142 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1999

Purchase Price	574.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 22 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



### Bewertung Ihrer Immobilie

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® / WertCert® / DEKRA) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this modern terraced house, originally built in 1923 (completely renovated in 1999, including the addition of an attic; ground floor renovated in 2014). It combines historical character with modern living comfort. The fully brick-clad facade not only gives the house an attractive appearance but also a durable, weather-resistant shell. With a living area of approximately 142 m<sup>2</sup>, the house offers ample space for families or couples with discerning tastes. The ground floor features a living and dining area with high-quality hardwood parquet flooring, which impresses with its open-plan design and direct access to the covered terrace overlooking the expansive garden. The generously sized, open-plan kitchen provides plenty of room for culinary creativity. A guest WC and a practical storage room complete the living space on this floor. On the first floor, you will find a well-maintained bathroom with natural light, a double vanity, a bathtub, and a separate shower. The spacious bedroom is complemented by an adjoining dressing room, offering added convenience. On this floor, there is a second room, ideal as an office or guest room, offering a lovely view of the private garden. The fully finished attic, renovated in 2022, boasts two large dormer windows that flood the stairwell with natural light, creating a bright and airy atmosphere. Here you'll find two further bedrooms with high-quality hardwood floors, both equipped with air conditioning, as well as an additional bathroom with a shower – perfect for children, guests, or as a separate retreat. The large, covered terrace with Bangkirai decking and the lovingly and modernly landscaped garden (the entire outdoor area was newly designed in 2022) invite you to relax outdoors. A particular highlight of the outdoor space is the high-quality garden house, which features water and electricity connections, is fully insulated, and is currently used as a fitness room. A separate covered area adjacent to the terrace provides sheltered storage for bicycles and a motorcycle. The energy performance certificate has been applied for and will be provided later.



Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Details of amenities

- Verklinkerung der Fassade (1999)
- Fenster (1999)
- Heizung (1999)
- Erneuerung aller Leitungen (1999)
- Modernisierung der Bäder (1999)
- Heizungsboiler (2019)
- Elektrik EG (2011-2014)
- Abdichtung des Kellers (2011-2014)
- Neugestaltung des Eingangsbereichs (2011-2014)
- Dämmung Giebelseite (2011)
- Ausbau Dachgeschoss (2022)
- Dreifachverglaste Terrassentüren mit Einbruchschutz (2012)
- Terasse mit Bangkirai belegt (2021/2022)
- Terrassenüberdachung (2021/2022)
- Gartenhaus (gedämmt, Wasser- und Stromanschluss, Schiebetüren) (2021/2022)
- Bereiche im Garten hochwertig neu gepflastert (2021/2022)

**Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus**

## All about the location

Höhenhaus, ein sehr 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 und mehrere Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahn A3 ist 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. Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen sind bei den Bewohnern sehr beliebt.

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.

Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Other information

**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.

Property ID: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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