

Köln – Höhenhaus

## In a green setting - semi-detached house with a large garden in a prime location in Cologne-Höhenhaus

*Property ID: 25390019*



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

**PURCHASE PRICE: 629.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 599 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

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

Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## At a glance

Property ID	25390019
Living Space	ca. 120 m²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	629.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Energy Data

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

Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property





Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



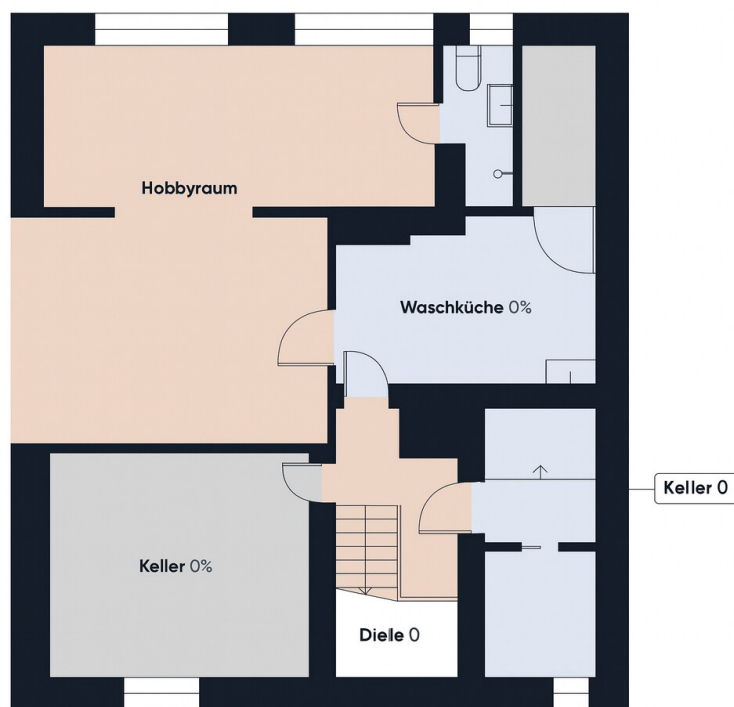
Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## The property



Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## A first impression

This semi-detached house, built in 1965, is situated in a quiet, family-friendly area of Cologne-Höhenhaus. The house offers approximately 120 m<sup>2</sup> of living space and sits on a spacious, roughly 600 m<sup>2</sup> plot, which borders directly onto an unobstructed park with a playground, thus providing wonderful views of the surrounding greenery. The property extends over three floors: a fully-basemented basement, a ground floor, an upper floor, and an attic that could be converted into additional living space. The ground floor features a generous living and dining area with direct access to a spacious terrace and adjoining garden. The terrace also has a basement, providing additional storage space. The separate kitchen has a functional layout and could be converted into an open-plan design. A guest WC in the entrance area completes the layout on this floor. The living area features high-quality mosaic parquet flooring, while the kitchen and WC are tiled. The upper floor comprises three well-proportioned rooms that can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, or offices. The bathroom features a shower and a bathtub. The floors on the upper floor are carpeted. An attic, currently used for storage, offers potential for conversion. The basement further enhances the living space: in addition to a traditional storage room and a laundry room, there is a spacious hobby room with its own bathroom – ideal for guests, hobbies, or as a retreat. The windows were replaced approximately 15 years ago with modern, double-glazed models, and the roof was extensively insulated about 8 years ago. A garage and two additional outdoor parking spaces provide convenient parking directly in front of the house. A small workshop is attached to the garage, which can be used for both DIY projects and storage. The expansive garden offers ample space for leisure, family activities, or gardening. The location in Cologne-Höhenhaus combines tranquility with excellent transport links. Schools, kindergartens, shops, and public transport are all within easy reach. The green surroundings invite you to enjoy walks and outdoor activities, while Cologne's city center is quickly accessible. This property is ideal for families or couples needing space, looking for a solid house with potential and versatile uses in an attractive location. The energy performance certificate has been applied for and will be provided at the viewing.

**Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus**

## Details of amenities

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.

Property ID: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## All about the location

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.



Property ID: 25390019 - 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: 25390019 - 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)