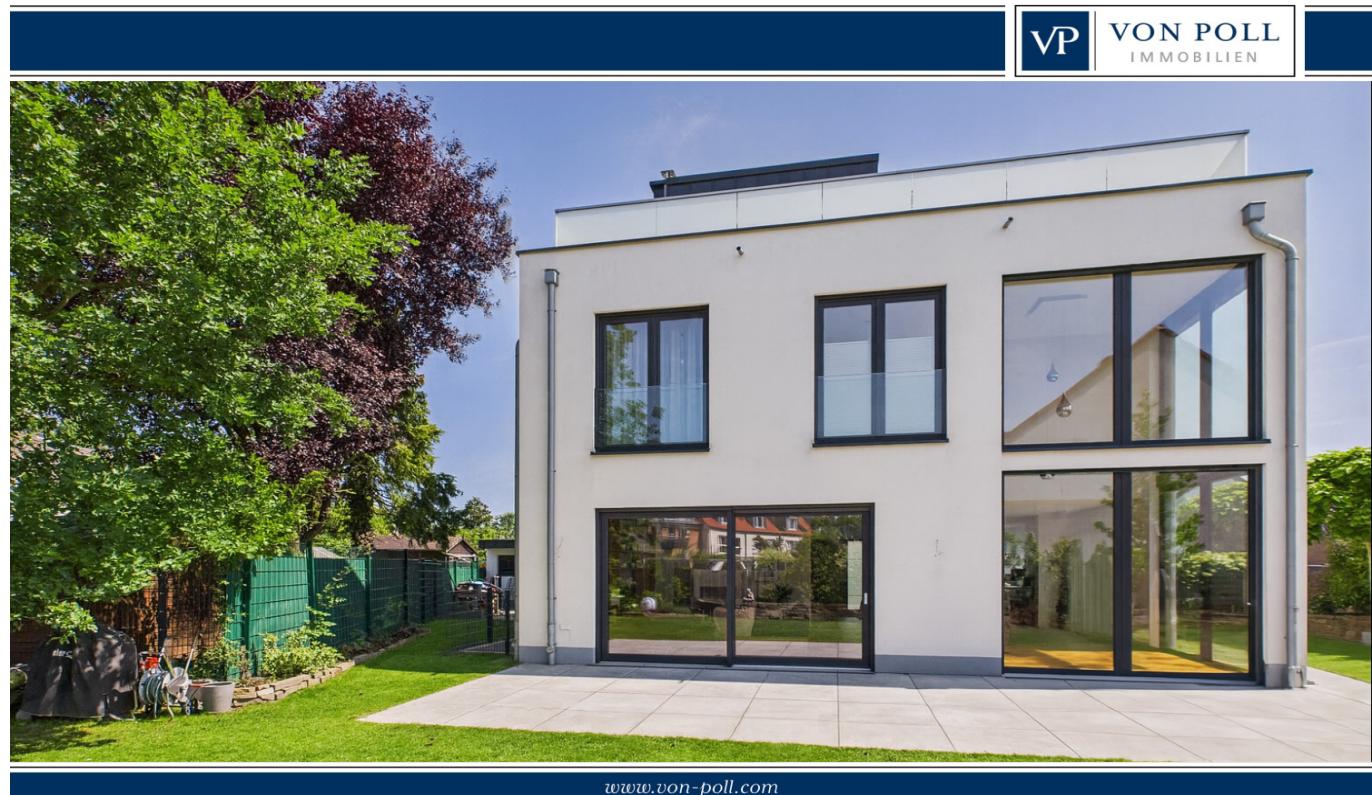


Köln – Höhenhaus

Detached architect-designed house with dream garden, roof terrace & double garage in a cul-de-sac location

Property ID: 25390017ss



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 258 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 745 m²

Property ID: 25390017ss - 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: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

At a glance

Property ID	25390017ss	Purchase Price	1.590.000 EUR
Living Space	ca. 258 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 100 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2020		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Energy Data

Power Source	Air-to-water heat pump
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

A first impression

Built in 2020, this detached single-family home in Cologne-Höhenhaus offers modern living comfort at the highest level on a large plot of land (exact area details available upon request). The living space of approximately 258 m² is spread over three floors. In addition, there is approximately 110 m² of usable space in the fully finished basement, as well as a double garage. With five rooms, a well-thought-out floor plan, and stylish interior finishes, the house is ideal for families with high standards for quality, design, and functionality. The bright entrance area impresses with its clean lines and high-quality materials. A modern guest WC is directly adjacent. The open-plan living and dining area boasts a spacious feel, floor-to-ceiling windows, and access to the well-maintained garden. An elegant fireplace creates a cozy atmosphere on cooler days. A large, two-story window offers a magnificent view of the garden and is equipped with external blinds. The entire living area features high-quality herringbone parquet flooring, waxed on the ground floor and complemented by underfloor heating – this is installed throughout the entire house, including the basement. The custom-made Nolte kitchen with Miele appliances meets the highest standards of functionality and design. Upstairs, there are three well-proportioned, bright rooms – ideal as children's rooms or offices – as well as a modern bathroom with a bathtub and walk-in shower. Oiled parquet flooring has been laid in the living areas. The top floor offers an exclusive retreat: a spacious bedroom with access to the roof terrace, views of the surrounding greenery, a water connection, and space for plants or lounge furniture. This area is complemented by an en-suite bathroom with a shower and bathtub, as well as a directly connected, spacious dressing room. The basement has also been finished to a high standard: A comfortable hobby room with double soundproof doors is suitable as a music room, home office, or fitness room. This area is complemented by a laundry room, utility room, storage space, and an additional bathroom with a shower – ideal for guests or everyday use. Technically, the house is state-of-the-art: An air-source heat pump ensures efficient, environmentally friendly heating. The cellulose roof insulation offers excellent energy efficiency. Conduits for retrofitting air conditioning units in the attic and living room are already in place. A high-voltage connection for a wallbox is available in the double garage. Triple-glazed PVC windows with safety glass on the ground and basement floors, electric aluminum roller shutters, an alarm system, and a video intercom system on the ground and upper floors provide security. Electrically operated Velux skylights in the attic further enhance comfort. A comprehensive Wi-Fi network is provided throughout the house via access points – ideal for working from home and smart home applications. The garden features its own groundwater well and an automated Gardena irrigation system – perfect for sustainable garden maintenance. This detached house combines modern architecture, energy-

efficient building technology, and high-quality features in a quiet, family-friendly location. It offers ample space, privacy, and the highest level of living comfort. The energy performance certificate has been requested and will be provided shortly.

Property ID: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Details of amenities

Fenster, Türen & Beschattung

- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Sicherheitsglas im Erdgeschoss und Kellergeschoss
- Elektrische Aluminium-Rollläden
- Raffstore-Anlage am großen Fenster im Wohnbereich
- Elektrische Velux-Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- Doppelte Schallschutztür im Hobbyraum (Keller)

Bodenbeläge

- Parkett im Fischgrätenmuster, gewachst im Erdgeschoss
- Geölt Parkettboden im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

Technik & Komfort

- Nolte-Einbauküche mit Miele-Geräten
- WLAN Accesspoints im gesamten Haus
- Video-Gegensprechanlage im EG und OG
- Alarmanlage
- Leerrohre für Klimaanlagen (Wohnzimmer & DG) vorbereitet
- Leerrohre für Solaranlage vorbereitet
- Starkstromanschluss in der Garage (Wallbox-vorbereitet)
- Wasserenthärtungsanlage (Entkalkungsanlage) im Keller
- Grundwasserbrunnen im Garten
- Gardena-Bewässerungssystem im Garten

Bäder & Sanitär

- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer im OG mit Dusche und Badewanne
- Badezimmer im DG mit Dusche und Badewanne (angrenzend ans Schlafzimmer)
- Duschbad im Keller
- Waschraum im Keller

Außenbereich

- Große Dachterrasse mit Wasseranschluss
- Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich

Property ID: 25390017ss - 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 und mehrere Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahn A3 ist schnell zu erreichen.

Die unmittelbare Nähe zu Dellbrück erweitert die Attraktivität von Höhenhaus zusätzlich. Dellbrück bietet mit seiner charmanten Einkaufsstraße, einer vielfältigen Gastronomie und einem lebendigen Ortskern viele Möglichkeiten zum Bummeln, Einkaufen und Verweilen. Der Wochenmarkt, kleine Cafés sowie eine gute ärztliche Versorgung machen den benachbarten Stadtteil besonders beliebt.

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.

Property ID: 25390017ss - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25390017ss - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com