

Köln – Höhenhaus

## Invertir en el futuro - Moderna casa adosada con jardín para enamorarse en una tranquila zona residencial

Número de propiedad: 25390028



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

PRECIO DE COMPRA: 574.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 233 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25390028          |
| Superficie habitable | ca. 142 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 5                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1999              |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 574.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado central                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 22 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Datos energéticos

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción    | Calefacción central |
| Fuente de energía      | Gas                 |
| Información energética | En trámite          |

Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



### 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.

Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta moderna casa adosada, construida originalmente en 1923 (completamente renovada en 1999, incluyendo un ático; planta baja renovada en 2014). Combina un carácter histórico con la comodidad de una vivienda moderna. La fachada, totalmente revestida de ladrillo, no solo le confiere un aspecto atractivo, sino también una estructura robusta y resistente a la intemperie. Con una superficie habitable de aproximadamente 142 m², la casa ofrece amplio espacio para familias o parejas con gustos exigentes. La planta baja cuenta con un salón-comedor con suelo de parquet de madera noble de alta calidad, que impresiona por su diseño abierto y acceso directo a la terraza cubierta con vistas al amplio jardín. La amplia cocina abierta ofrece un amplio espacio para la creatividad culinaria. Un aseo de cortesía y un práctico trastero completan la estancia en esta planta. En la primera planta, encontrará un baño completo con luz natural, lavabo doble, bañera y ducha independiente. El espacioso dormitorio se complementa con un vestidor contiguo, lo que ofrece mayor comodidad. En esta planta, hay una segunda habitación, ideal como despacho o habitación de invitados, con una preciosa vista al jardín privado. El ático, totalmente terminado y renovado en 2022, cuenta con dos grandes ventanales abuhardillados que inundan la escalera de luz natural, creando un ambiente amplio y luminoso. Aquí encontrará dos dormitorios más con suelos de madera de alta calidad, ambos equipados con aire acondicionado, así como un baño adicional con ducha, perfecto para niños, invitados o como un rincón de relax independiente. La gran terraza cubierta con tarima Bangkirai y el jardín, de diseño moderno y cuidado (toda la zona exterior fue rediseñada en 2022), invitan a relajarse al aire libre. Un punto culminante del espacio exterior es la caseta de jardín de alta calidad, que cuenta con conexiones de agua y electricidad, está completamente aislada y actualmente se utiliza como gimnasio. Una zona cubierta independiente junto a la terraza ofrece un espacio protegido para guardar bicicletas y una motocicleta. Se ha solicitado el certificado de eficiencia energética y se entregará más adelante.

Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Detalles de los servicios

- Verklankerung 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)

Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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