

Köln – Höhenhaus

## En un entorno verde - casa adosada con un gran jardín en una ubicación privilegiada en Colonia-Höhenhaus

Número de propiedad: 25390019



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

PRECIO DE COMPRA: 629.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 599 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

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

Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25390019                                       |
| Superficie habitable | ca. 120 m²                                     |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1965                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 629.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada     |

Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Datos energéticos

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Fuente de energía      | Gas        |
| Información energética | En trámite |

Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

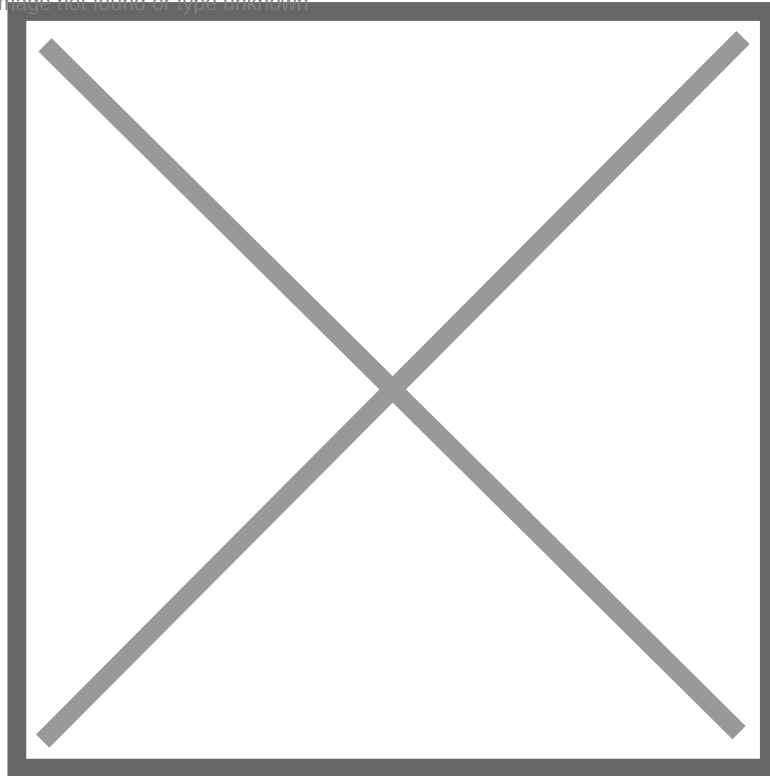
## La propiedad



Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Planos de planta

Image not found or type unknown



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1965, se encuentra en una zona tranquila y familiar de Colonia-Höhenhaus. La casa ofrece aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de superficie habitable y se asienta sobre una amplia parcela de unos 600 m<sup>2</sup>, que linda directamente con un parque despejado con zona de juegos infantiles, lo que ofrece maravillosas vistas a la vegetación circundante. La propiedad se distribuye en tres plantas: un sótano, una planta baja, una planta alta y un ático que podría convertirse en una vivienda adicional. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor con acceso directo a una amplia terraza y al jardín contiguo. La terraza también cuenta con un sótano, que ofrece espacio de almacenamiento adicional. La cocina independiente tiene una distribución funcional y podría convertirse en un espacio diáfano. Un aseo de cortesía en la entrada completa la distribución de esta planta. El salón cuenta con suelo de parquet de mosaico de alta calidad, mientras que la cocina y el aseo están alicatados. La planta superior consta de tres habitaciones bien proporcionadas que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. El baño cuenta con ducha y bañera. El suelo de la planta superior es de moqueta. Un ático, actualmente utilizado como almacén, ofrece potencial de conversión. El sótano enriquece aún más el espacio habitable: además de un trastero tradicional y un lavadero, hay una espaciosa sala de ocio con baño propio, ideal para invitados, para disfrutar de otras aficiones o como lugar de descanso. Las ventanas se cambiaron hace aproximadamente 15 años por unas modernas de doble acristalamiento, y el techo se aisló ampliamente hace unos 8 años. Un garaje y dos plazas de aparcamiento exteriores adicionales ofrecen un cómodo aparcamiento justo delante de la casa. Un pequeño taller anexo al garaje se puede utilizar tanto para proyectos de bricolaje como para almacenamiento. El amplio jardín ofrece amplio espacio para el ocio, las actividades familiares o la jardinería. La ubicación en Colonia-Höhenhaus combina tranquilidad con excelentes conexiones de transporte. Escuelas, guarderías, tiendas y transporte público están a poca distancia. El entorno verde invita a disfrutar de paseos y actividades al aire libre, mientras que el centro de Colonia es fácilmente accesible. Esta propiedad es ideal para familias o parejas que necesitan espacio y buscan una casa sólida con potencial y usos versátiles en una ubicación atractiva. Se ha solicitado el certificado de eficiencia energética y se entregará durante la visita.

Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25390019 - 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: 25390019 - 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)