

Köln – Höhenhaus

Casa unifamiliar diseñada por un arquitecto con jardín de ensueño, terraza en la azotea y garaje doble en una zona sin salida.

Número de propiedad: 25390017ss



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 258 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 745 m²

Número de propiedad: 25390017ss - 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: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

De un vistazo

Número de propiedad	25390017ss
Superficie habitable	ca. 258 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2020
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.590.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Una primera impresión

Construida en 2020, esta casa unifamiliar independiente en Colonia-Höhenhaus ofrece un confort moderno al más alto nivel en un amplio terreno (se pueden solicitar detalles de la superficie). La superficie habitable de aproximadamente 258 m² se distribuye en tres plantas. Además, cuenta con aproximadamente 110 m² útiles en el sótano completamente terminado, así como con un garaje doble. Con cinco habitaciones, una distribución bien pensada y elegantes acabados interiores, la casa es ideal para familias con altos estándares de calidad, diseño y funcionalidad. La luminosa entrada impresiona por sus líneas limpias y materiales de alta calidad. Un moderno aseo de invitados se encuentra justo al lado. El salón-comedor de planta abierta ofrece una sensación de amplitud, ventanales de suelo a techo y acceso al cuidado jardín. Una elegante chimenea crea un ambiente acogedor en los días más fríos. Un gran ventanal de dos plantas ofrece una magnífica vista del jardín y está equipado con persianas exteriores. Toda la sala de estar cuenta con suelo de parquet en espiga de alta calidad, encerado en la planta baja y con calefacción por suelo radiante, instalado en toda la casa, incluido el sótano. La cocina Nolte, hecha a medida y con electrodomésticos Miele, cumple con los más altos estándares de funcionalidad y diseño. En la planta superior, se encuentran tres habitaciones amplias y luminosas, ideales como habitaciones infantiles o despachos, así como un moderno baño con bañera y ducha a ras de suelo. El suelo de parquet aceitado se ha instalado en las zonas de estar. La planta superior ofrece un refugio exclusivo: un amplio dormitorio con acceso a la azotea, vistas a la vegetación circundante, conexión de agua y espacio para plantas o muebles de salón. Esta zona se complementa con un baño en suite con ducha y bañera, así como un espacioso vestidor conectado directamente. El sótano también cuenta con acabados de alta calidad: una cómoda sala de ocio con puertas dobles insonorizadas es ideal como sala de música, despacho o gimnasio. Esta zona se complementa con un lavadero, un cuarto de servicio, un trastero y un baño adicional con ducha, ideal para invitados o para el uso diario. La casa cuenta con tecnología de vanguardia: una bomba de calor aerotérmica garantiza una calefacción eficiente y respetuosa con el medio ambiente. El aislamiento de celulosa del tejado ofrece una excelente eficiencia energética. Ya se han instalado conductos para la instalación de aire acondicionado en el ático y el salón. El garaje doble dispone de una conexión de alta tensión para un wallbox. Las ventanas de PVC con triple acristalamiento y cristal de seguridad en la planta baja y el sótano, las persianas enrollables eléctricas de aluminio, el sistema de alarma y el videoportero en la planta baja y el piso ofrecen seguridad. Las claraboyas Velux eléctricas en el ático mejoran aún más la comodidad. Toda la casa cuenta con una completa red wifi mediante puntos de acceso, ideal para teletrabajar y aplicaciones de domótica. El jardín cuenta con su propio

pozo de agua subterránea y un sistema de riego automatizado Gardena, perfecto para un mantenimiento sostenible. Esta casa unifamiliar combina arquitectura moderna, tecnología de construcción energéticamente eficiente y acabados de alta calidad en una ubicación tranquila y familiar. Ofrece amplio espacio, privacidad y el máximo confort. Se ha solicitado el certificado de eficiencia energética y se entregará en breve.

Número de propiedad: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Detalles de los servicios

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
- Geölter 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 Klimaanlage (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

Número de propiedad: 25390017ss - 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 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.

Número de propiedad: 25390017ss - 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: 25390017ss - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com