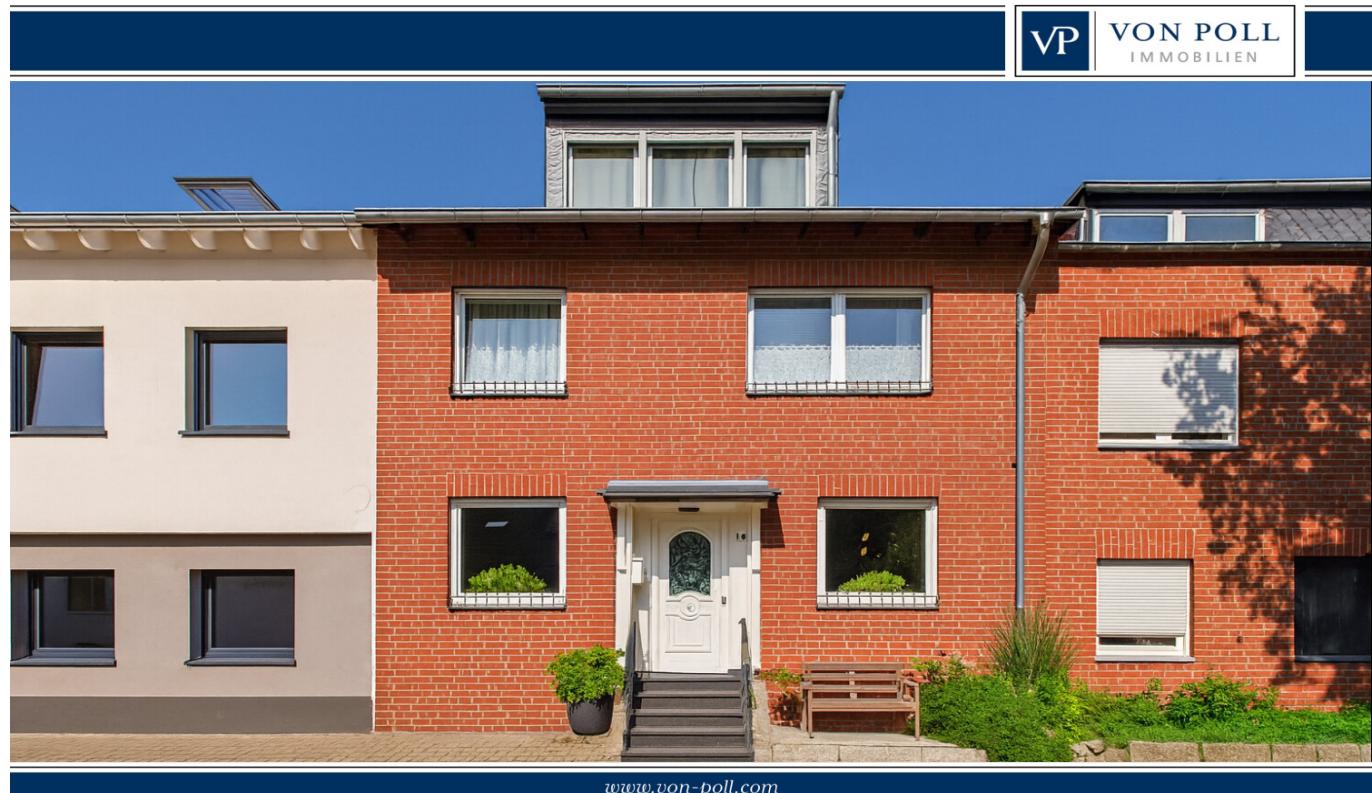


Köln – Höhenhaus

Investir dans l'avenir - Maison mitoyenne moderne avec un jardin charmant dans un quartier résidentiel calme

CODE DU BIEN: 25390028



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 574.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 233 m²

CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

En un coup d'œil

| | | | |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25390028 | Prix d'achat | 574.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 142 m ² | Type de bien | Maison en bande centrale |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 5 | Modernisation / Rénovation | 2022 |
| Chambres à coucher | 4 | État de la propriété | Refait à neuf |
| Salles de bains | 2 | Technique de construction | massif |
| Année de construction | 1999 | Surface de plancher | ca. 22 m ² |
| | | Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Informations énergétiques

| | |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Source d'alimentation | Gaz |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



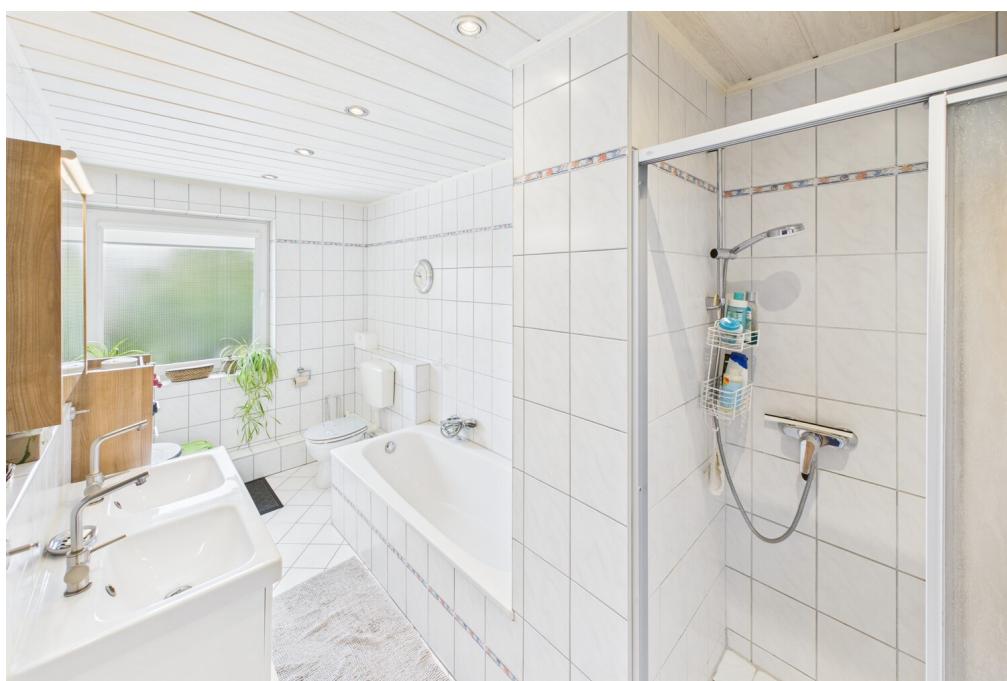
CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



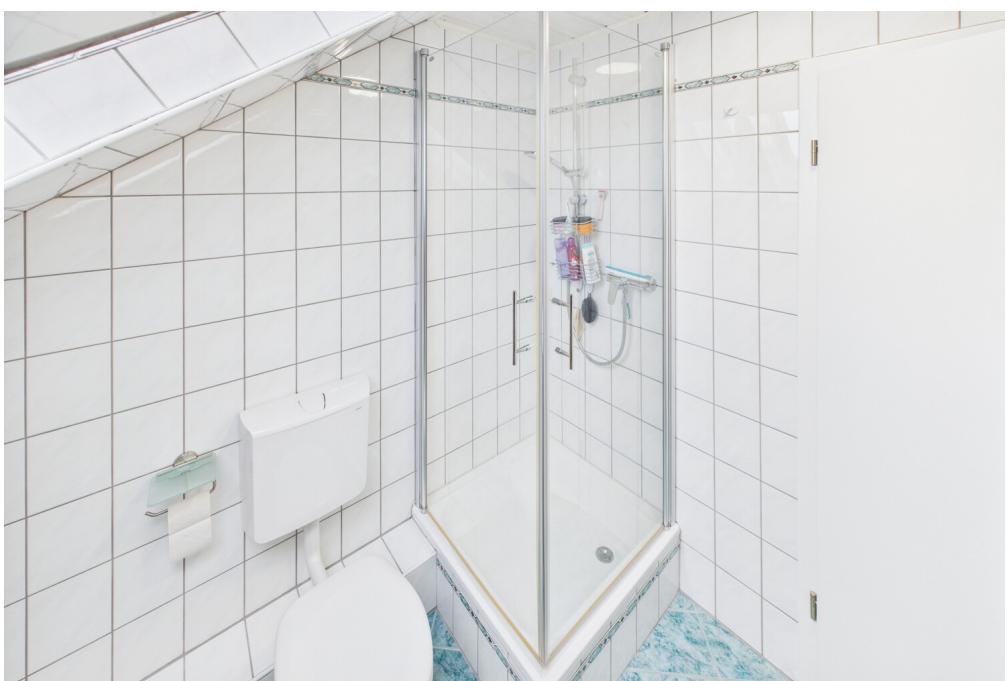
CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

La propriété



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.

CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette maison mitoyenne moderne, construite initialement en 1923 (entièrement rénovée en 1999, avec notamment l'aménagement des combles ; rez-de-chaussée rénové en 2014). Elle allie charme historique et confort moderne. Sa façade entièrement en briques lui confère non seulement une esthétique attrayante, mais aussi une structure robuste et résistante aux intempéries. Avec une surface habitable d'environ 142 m², la maison offre un espace généreux pour les familles ou les couples exigeants. Le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger avec un parquet en bois massif de haute qualité, qui séduit par son agencement ouvert et son accès direct à la terrasse couverte donnant sur le vaste jardin. La cuisine ouverte, aux dimensions généreuses, offre un espace idéal pour laisser libre cours à sa créativité culinaire. Un WC et un cellier complètent cet espace de vie. À l'étage, vous trouverez une salle de bains bien entretenue et baignée de lumière naturelle, avec double vasque, baignoire et douche séparée. La chambre spacieuse est agrémentée d'un dressing attenant, pour un confort optimal. À cet étage, une seconde pièce, idéale comme bureau ou chambre d'amis, offre une jolie vue sur le jardin privatif. Les combles aménagés, rénovés en 2022, bénéficient de deux grandes lucarnes qui inondent la cage d'escalier de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et aérée. On y trouve deux autres chambres avec parquet de qualité, toutes deux climatisées, ainsi qu'une salle de bain supplémentaire avec douche – parfaite pour les enfants, les invités ou comme espace de détente indépendant. La grande terrasse couverte avec terrasse en bois de Bangkirai et le jardin paysager, soigné et moderne (l'ensemble des espaces extérieurs a été repensé en 2022), invitent à la détente en plein air. Un atout majeur de cet espace extérieur est le chalet de jardin de grande qualité, équipé de raccordements d'eau et d'électricité, parfaitement isolé et actuellement utilisé comme salle de fitness. Un espace couvert séparé, adjacent à la terrasse, offre un abri pour les vélos et une moto. Le diagnostic de performance énergétique a été demandé et sera fourni ultérieurement.

CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Détails des commodités

- Verklinkerung 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)
- Terrasse mit Bangkirai belegt (2021/2022)
- Terrassenüberdachung (2021/2022)
- Gartenhaus (gedämmt, Wasser- und Stromanschluss, Schiebetüren) (2021/2022)
- Bereiche im Garten hochwertig neu gepflastert (2021/2022)

CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Plus d'informations

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com