

Köln – Höhenhaus

# Investition in die Zukunft - Modernes Reihenmittelhaus mit Garten zum verlieben in ruhiger Wohnlage

???????? ??????????: 25390028



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

???? ??????: 574.000 EUR • ??????????: ca. 142 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 233 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

- ☒ ?? ??? ??????
- ☒ ?? ????????
- ☒ ???????????? ??????????
- ☒ ??? ?????? ??????????
- ☒ ???????????????? ??? ??????????
- ☒ ??? ??? ??? ????????????
- ☒ ?????? ???????????????
- ☒ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ??? ??????

|                      |                       |                       |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25390028              | ????? ???????         | 574.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 142 m²            | ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????       | ?????????????? ?????? |                       |                                                                                       |
| ?????????            | 5                     |                       |                                                                                       |
| ????????????? ???    | 4                     | ????? ??????????????  | 2022                                                                                  |
| ???????????          |                       | ?????????             | ???????                                                                               |
| ???????????          | 2                     | ???????????????       |                                                                                       |
| ????? ?????????????? | 1999                  | ????????????????????? | ca. 22 m²                                                                             |
|                      |                       | ??????                |                                                                                       |
|                      |                       | ???????               | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

??????? ???????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

????????????? ???????????

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ??????????        | ?????????? ?????????? |
| ??????????        |                       |
| ????? ??????????? | ??????                |

???????? ??????????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????





???????? ??: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ???????



????????? ??????????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



????????? ??????????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ????????





??????? ???????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ????????



???????? ?????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ???????





???????? ??: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ???????



???????? ?????????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ????????





???????? ?????????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ????????





???????? ??: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ???????





???????? ??: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ???????



### 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.



??????? ???????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## ??? ?????? ?????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses moderne Reihenviertelhaus aus dem Baujahr 1923 (1999 allumfassend kernsaniert und Errichtung des Dachgeschosses, 2014 Erdgeschoss erneuert). Es vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Die vollverklankerte Fassade verleiht dem Haus nicht nur eine ansprechende Optik, sondern auch eine langlebige, wetterbeständige Hülle.

Mit einer Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> bietet das Haus viel Platz für Familien oder Paare mit gehobenen Ansprüchen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Echtholzparkett, der durch seine Offenheit und den direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten begeistert. Der großzügige und offene Küchenbereich im Haus schenkt viel Raum für kulinarische Entfaltung. Ein Gäste-WC, sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot dieser Etage.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein gepflegtes Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separater Dusche. Das geräumige Schlafzimmer wird durch die angrenzende Ankleide ergänzt, wodurch zusätzlicher Komfort geboten wird. Auf dieser Etage befindet sich ein zweites Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet und Ihnen einen herrlichen Blick in den eigenen Garten ermöglicht.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss, welches im Jahre 2022 renoviert wurde, beeindruckt mit zwei großen Gauben, die für viel Tageslicht sorgen und dem Treppenhaus eine helle Atmosphäre verleihen. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer mit hochwertigen Holzdielen, beide mit Klimaanlage ausgestattet, sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche – perfekt für Kinder, Gäste oder als separater Rückzugsort.

Die große, überdachte Terrasse mit Bangkirai-Dielen, sowie der liebevoll und modern gestaltete Garten (gesamter Außenbereich neu angelegt im Jahr 2022) laden zum Verweilen im Freien ein. Ein besonderes Highlight im Außenbereich ist das hochwertige Gartenhaus, das über Wasser- und Stromanschlüsse sowie eine vollständige Dämmung verfügt und aktuell als Fitnessraum genutzt wird. Eine separate Überdachung bietet angrenzend zur Terrasse regengeschützten Stauraum für Fahrräder und Motorrad.

Der Energieausweis ist beantragt und wird nachgereicht.

??????? ???????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

??????????????? ??? ????????

- 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)
- 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)

??????? ???????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

??? ??? ??? ??????????

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.



??????? ???????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

????? ????????????

**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.

???????? ??????????: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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