

Köln – Höhenhaus

Freistehendes Architektenhaus mit Traumgarten, Dachterrasse & Doppelgarage in Sackgassenlage

????????? ??????????: 25390017ssa



www.von-poll.com

???? ??????: 1.590.000 EUR • ??????????: ca. 258 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 745 m²

??????? ???????: 25390017ssa - 51061 Köln – Höhenhaus

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ?? ? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25390017ssa - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ??? ??????

???????? ??????????	25390017ssa
????????????	ca. 258 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	4
????????????	
???????????	3
????? ??????????????	2020
?????? ??????????????	2 x ??????????????
	?????? ??????????????,
	2 x ????????

????? ????????	1.590.000 EUR
??????	??????????????
	??????????????????
?????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
??????????	?????????
???????????????	
??????????????????????????	ca. 100 m²
??????	
?????????	?????????, WC
	??????????????, ??????,
	??????????????????
	?????????, ??????????

???????? ??????????: 25390017ssa - 51061 Köln – Höhenhaus

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

???? ????????????	ELECTRICITY
?????????????	27.08.2035
??????????????????	
???????? ???	
???? ????????????	?????? ??????????????
	????? / ??????

??????????????????	BEDARF
????????????	
???????? ????????	21.75 kWh/m²a
????????????	
????????????	A+
????????????????	
???? ??????????????	2019
?????????? ?? ??	
??????????????	
??????????????????	

??????? ???????: 25390017ssa - 51061 Köln – Höhenhaus

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

Dieses 2020 errichtete, freistehende Einfamilienhaus in Köln-Höhenhaus bietet auf einem großen Grundstück (genaue Flächenangabe auf Anfrage) modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die Wohnfläche von ca. 258 m² verteilt sich auf drei Etagen. Hinzu kommen ca. 110 m² Nutzfläche im vollunterkellerten Bereich sowie eine Doppelgarage. Mit fünf Zimmern, durchdachter Raumaufteilung und stilvollem Innenausbau ist das Haus ideal für Familien mit hohen Ansprüchen an Qualität, Design und Funktionalität.

Der helle Eingangsbereich überzeugt durch klare Architektur und hochwertige Materialien. Ein modernes Gäste-WC schließt sich direkt an. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit großzügigem Raumgefühl, bodentiefen Fenstern und Zugang zum gepflegten Garten. Ein eleganter Kamin schafft an kühlen Tagen gemütliche Atmosphäre. Ein großes Fenster über zwei Etagen bietet einen herrlichen Gartenblick und ist mit einer Raffstore-Anlage ausgestattet.

Der gesamte Wohnbereich ist mit hochwertigem Parkett im Fischgrätenmuster ausgestattet, im Erdgeschoss gewachst und durch Fußbodenheizung ergänzt – diese ist im gesamten Haus, inklusive Keller, installiert. Die maßgefertigte Nolte-Küche mit Miele-Geräten erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene, helle Zimmer – ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer – sowie ein modernes Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche. In den Wohnräumen wurde geölter Parkettboden verlegt.

Das Dachgeschoss bietet einen exklusiven Rückzugsort: ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, Blick ins Grüne, Wasseranschluss und Platz für Pflanzen oder Lounge-Möbel. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Bad en suite mit Dusche und Wanne sowie eine direkt angebundene, großzügige Ankleide.

Auch der Keller wurde hochwertig ausgebaut: Ein wohnlicher Hobbyraum mit Doppelschallschutztür eignet sich als Musikzimmer, Homeoffice oder Fitnessraum. Ergänzt wird der Bereich durch einen Waschraum, Technikraum, Abstellfläche und ein zusätzliches Bad mit Dusche – ideal für Gäste oder den Alltag.

Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine Luftwärmepumpe sorgt für effizientes, umweltfreundliches Heizen. Die Zellulose-Dachdämmung bietet hervorragende Energieeffizienz. Leerrohre zur Nachrüstung von Klimaanlage im

Dachgeschoss und Wohnzimmer sind bereits vorbereitet. In der Doppelgarage ist ein Starkstromanschluss für eine Wallbox vorhanden.

Für Sicherheit sorgen dreifach verglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsglas im Erd- und Kellergeschoss, elektrische Aluminium-Rollläden, Alarmanlage sowie eine Video-Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss. Die elektrisch steuerbaren Velux-Dachfenster im Dachgeschoss runden den Komfort ab.

Ein flächendeckendes WLAN-Netz wird über Accesspoints im gesamten Haus bereitgestellt – ideal für Homeoffice und Smart-Home-Nutzung. Der Garten verfügt über einen eigenen Grundwasserbrunnen und ein automatisiertes Gardena-Bewässerungssystem – ideal für nachhaltige Gartenpflege.

Dieses Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, energieeffiziente Haustechnik und hochwertige Ausstattung in ruhiger, familienfreundlicher Lage. Es bietet großzügigen Raum zur Entfaltung, Privatsphäre und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

??????? ???????: 25390017ssa - 51061 Köln – Höhenhaus

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

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

??????? ???????: 25390017ssa - 51061 Köln – Höhenhaus

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

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.

??????? ???????: 25390017ssa - 51061 Köln – Höhenhaus

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 21.75 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

??????? ???????: 25390017ssa - 51061 Köln – Höhenhaus

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

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

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

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

www.von-poll.com