

Köln – Höhenhaus

Befektetés a jövőbe - Modern sorház csendes lakóövezetben, szerethető kerttel

VP azonosító: 25390028



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 574.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 233 m²

VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Áttekintés

VP azonosító	25390028
Hasznos lakótér	ca. 142 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1999

Vételár	574.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 22 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az ingatlan



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.

VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Az első benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI KÖZPONT bemutatja ezt a modern sorházat, amely eredetileg 1923-ban épült (teljes felújításon esett át 1999-ben, beleértve a tetőtér beépítését is; a földszint 2014-ben újult meg). Az épület a történelmi jelleget ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. A teljes egészében téglaburkolatú homlokzat nemcsak vonzó megjelenést kölcsönöz a háznak, hanem tartós, időjárásálló héjat is biztosít. A körülbelül 142 m²-es lakóterülettel a ház bőséges helyet kínál igényes családok vagy párok számára. A földszinten egy kiváló minőségű keményfa parkettával burkolt nappali és étkező található, amely nyitott tere kialakításával és a hatalmas kertre néző fedett teraszra való közvetlen kijáráttal nyugodt le. A nagyméretű, nyitott konyha rengeteg teret biztosít a kulináris kreativitáshoz. Ezen az emeleten egy vendég-WC és egy praktikus tárolóhelyiség teszi teljessé a lakóteret. Az első emeleten egy jól karbantartott, természetes fénnel, dupla mosdóval, fürdőkáddal és külön zuhanyzóval ellátott fürdőszoba található. A tágas hálószobát egy hozzá tartozó gardrób egészíti ki, ami további kényelmet biztosít. Ezen az emeleten található egy második szoba, amely ideális irodaként vagy vendégszobaként, gyönyörű kilátással a privát kertre. A 2022-ben felújított, teljesen befejezett tetőtér két nagy tetőablakkal büszkélkedhet, amelyek természetes fénnel árasztják el a lépcsőházat, világos és szellős légkört teremtve. Itt további két hálószoba található, kiváló minőségű keményfa padlóval, mindkettő légkondicionálóval felszerelt, valamint egy további zuhanyzós fürdőszoba – tökéletes gyerekeknek, vendégeknek vagy külön pihenőhelynek. A nagy, fedett terasz Bangkirai terasszal és a szépen és modernül parkosított kert (a teljes kültéri területet 2022-ben újították fel) szabadtéri kikapcsolódásra csábít. A kültéri tér egyik különlegessége a kiváló minőségű kerti ház, amely víz- és villanycsatlakozással rendelkezik, teljesen szigetelt, és jelenleg fitnesszteremként szolgál. A terasz melletti külön fedett terület fedett tárolást biztosít kerékpárok és motorkerékpár számára. Az energetikai tanúsítványt igényelték, amelyet később adnak ki.

VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com