

Köln – Höhenhaus

Különálló, építész által tervezett ház álomkerttel, tetoterasszal és dupla garázzsal egy zsákutcában

VP azonosító: 25390017ss



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.590.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 258 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 745 m²

VP azonosító: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

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

VP azonosító: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Áttekintés

VP azonosító	25390017ss
Hasznos lakótér	ca. 258 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2020
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.590.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Az első benyomás

A 2020-ban épült, különálló családi ház Köln-Höhenhausban modern lakhatási kényelmet kínál a legmagasabb szinten egy nagy telken (pontos területi adatok kérésre rendelkezésre állnak). A körülbelül 258 m²-es lakótér három szinten terül el. Ezen felül körülbelül 110 m² hasznos terület található a teljesen befejezett pincében, valamint egy dupla garázsban. Öt szobájával, átgondolt alaprajzával és stílusos belső kialakításával a ház ideális a minőség, a design és a funkcionalitás iránti magas igényeket támasztó családok számára. A világos bejárat letisztult vonalaival és kiváló minőségű anyagaival lenyugózó. Közvetlenül mellette található egy modern vendég-WC. A nyitott tere nappali és étkező tágas hangulatot áraszt, padlótól mennyezetig érő ablakokkal és a gondozott kertbe vezető kijárat. Az elegáns kandalló hangulatos hangulatot teremt a hűvösebb napokon. Egy nagy, kétszintes ablak csodálatos kilátást nyújt a kertre, és külső redonyokkal van felszerelve. A teljes nappaliban kiváló minőségű halszálkás parketta található, a földszinten viaszolva, és padlófűtés egészíti ki – ez az egész házban megtalálható, beleértve az alagsort is. Az egyedi gyártású Nolte konyha Miele gépekkel megfelel a legmagasabb funkcionalitási és dizájn követelményeknek. Az emeleten három arányos, világos szoba található – ideálisak gyerekszobának vagy irodának –, valamint egy modern fürdőszoba káddal és zuhanyzóval. A nappaliban olajozott parketta található. A legfelső emelet exkluzív pihenőhelyet kínál: egy tágas hálószoba, ahonnan ki lehet jutni a tetoteraszra, kilátás nyílik a környező zöld környezetre, vízcsatlakozás, valamint hely van növényeknek vagy nappali bútoroknak. Ezt a területet egy zuhanyzóval és káddal ellátott saját fürdőszoba, valamint egy közvetlenül kapcsolódó, tágas gardróbszoba egészíti ki. Az alagsor is magas színvonalon készült: egy kényelmes, dupla hangszigetelt ajtókkal ellátott hobbiszoba alkalmas zenészeknek, dolgozószobának vagy fitness teremnek. Ezt a területet mosókonyha, háztartási helyiség, tárolóhelyiség és egy további zuhanyzó fürdőszoba egészíti ki – ideális vendégek számára vagy mindennapi használatra. Technikailag a ház a legmodernebb: A levegő-víz hőszivattyú hatékony és környezetbarát fűtést biztosít. A cellulóz tetoszigetelés kiváló energiahatékonyságot biztosít. A tetotérben és a nappaliban a légkondicionáló egységek utólagos beszereléséhez szükséges vezetékek már ki vannak építve. A dupla garázsban nagyfeszültségű csatlakozás áll rendelkezésre egy fali dobozhoz. A földszinten és az alagsorban háromrétegu üvegezésű PVC ablakok biztonsági üveggel, az elektromos alumínium redonyok, a riasztórendszer és a videó kaputelefon a földszinten és az emeleten biztonságot nyújtanak. A tetotérben elektromosan működtetett Velux tetóablakok fokozzák a kényelmet. Átfogó Wi-Fi hálózat áll rendelkezésre az egész házban hozzáférési pontokon keresztül – ideális otthoni munkavégzéshez és okosotthon alkalmazásokhoz. A kertben saját talajvízkút és automatizált Gardena öntözőrendszer

található – tökéletes a fenntartható kertgondozáshoz. Ez a családi ház a modern építészetet, az energiahatékony épülettechnológiát és a kiváló minőségű szolgáltatásokat ötvözi egy csendes, családbarát helyen. Boséges teret, magánéletet és a legmagasabb szintű lakhatási kényelmet kínál. Az energiatanúsítványt kértük, amelyet hamarosan átadunk.

VP azonosító: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25390017ss - 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: 25390017ss - 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