

Köln – Höhenhaus

# Doppelhaushälfte mit Platz für Ihre Wohnideen!

*Codice oggetto: 25066045*



PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25066045
Superficie netta	ca. 128 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1935
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m²
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.01.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	191.32 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935



Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà





Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà





Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà





Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà





Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà





Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

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

Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

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



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





**Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus**

## Una prima impressione

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte bietet mit einer Grundstücksfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> einen attraktiven Rahmen für individuelle Wohnideen und punktet durch ihre Lage im sehr familienfreundlichen Stadtteil Höhenhaus. Das Haus wurde Mitte der 30er Jahre erbaut (Baujahr nicht exakt nachweisbar), erste bauliche Veränderung erfolgte circa 1986, als das Dach umfassend saniert und Gauben eingebaut wurden. Eine weitere, weitreichende Veränderung und Wohnraumerweiterung erfolgte im Jahr 1997 und trug maßgeblich zur heutigen Raumaufteilung bei.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei gut geschnittene Schlafzimmer (im Erd- und Dachgeschoss), ein Tageslichtbad sowie weitere nutzbare Flächen. Der aktuelle Grundriss kann dabei den Ansprüchen moderner Wohnkonzepte angepasst werden und bietet Potenzial für Grundrissveränderung. Besonders hervorzuheben ist der Ankleidebereich im Erdgeschoss, der bereits mit einem zusätzlichen, vorbereiteten Wasseranschluss ausgestattet wurde und somit ein klarer Mehrwert für Familien bietet.

Ein Highlight des Hauses ist der offene, große Kochbereich, der mit einer Marquardt Küche mit Neff-Geräten und modernem Induktionsherd ausgestattet ist und den Mittelpunkt des Hauses darstellt. Vom Wohnbereich tritt man zuerst auf eine überdachte Terrasse, von der man dann auch einen hervorragenden Blick in den Garten hat.

Die Ausstattung folgt einem normalen Qualitätsstandard und umfasst eine Kombination aus Fußbodenheizung und klassischen Heizkörpern. Die vorhandenen Rollläden werden teils manuell, teils elektrisch betrieben. Die Gas-Brennwert-Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung gewährleistet eine zuverlässige Versorgung. Teilweise eingebaute Deckenspots schaffen angenehme Lichtstimmungen.

Der Außenbereich besticht durch zwei Gartenhäuser – ein gemauertes und ein klassisches Holzhaus – die vielfältig als Stauraum oder für Hobbys genutzt werden können. Die großzügige Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Abstellbereich, über den Sie bequem direkten Zugang in den Garten erhalten.

Insgesamt eröffnet diese Doppelhaushälfte Gestaltungsmöglichkeiten für Käufer, die Freude daran haben, ihre Wohnwünsche zu realisieren und den Charme der Substanz mit modernen Elementen zu verbinden. Das Haus spricht insbesondere jene an, die Wert auf individuelle Akzente und einen eigenen Gestaltungsfreiraum legen.

Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung und klassische Heizkörper
- Gas-Brennwert-Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- Ankleidebereich mit zusätzlichem vorbereiteten Wasseranschluss (kann gut als Bad umgebaut werden)
- Rollladen, manuell und elektrisch betrieben
- Teilweise eingebaute Deckenspots
- 1 gemauertes sowie 1 klassisches Gartenhaus

**Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus**

## Tutto sulla posizione

Höhenhaus, ein ruhiger und familienfreundlicher Stadtteil von Köln-Mülheim, liegt im Nordosten der Stadt und grenzt an Dünwald, Holweide, Stammheim und Flittard. Die Verkehrsanbindung ist gut, die Straßenbahnlinien 3, 4 und 13 und mehrere Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Kölner Innenstadt (ca. 15 Min. zum Hauptbahnhof) und die umliegenden Stadtteile. Auch die Autobahnzubringer A3, A59, A1u und A4 sind schnell erreicht.

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 wie ein Besuch im Waldbad Dünwald, Wildpark, Radtouren etc.

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.



**Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 191.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Codice oggetto: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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