

Köln – Höhenhaus

## Investire nel futuro - Moderna casa a schiera con giardino da amare in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25390028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 574.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 233 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25390028 - 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: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25390028    |
| Superficie netta    | ca. 142 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1999        |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 574.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 22 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La proprietà



### 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.

Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa moderna casa a schiera, costruita originariamente nel 1923 (completamente ristrutturata nel 1999, inclusa l'aggiunta di una soffitta; piano terra ristrutturato nel 2014). Combina il carattere storico con il comfort abitativo moderno. La facciata completamente rivestita in mattoni non solo conferisce alla casa un aspetto accattivante, ma anche un involucro durevole e resistente alle intemperie. Con una superficie abitabile di circa 142 m<sup>2</sup>, la casa offre ampio spazio per famiglie o coppie dai gusti esigenti. Il piano terra ospita una zona soggiorno e pranzo con parquet in legno massello di alta qualità, che colpisce per il suo design open space e l'accesso diretto alla terrazza coperta con vista sull'ampio giardino. L'ampia cucina a pianta aperta offre ampio spazio per la creatività culinaria. Un bagno per gli ospiti e un pratico ripostiglio completano la zona giorno di questo piano. Al primo piano si trova un bagno ben curato con luce naturale, doppio lavabo, vasca da bagno e doccia separata. L'ampia camera da letto è completata da una cabina armadio adiacente, che offre ulteriore comfort. Su questo piano si trova una seconda stanza, ideale come ufficio o camera per gli ospiti, con una splendida vista sul giardino privato. La mansarda completamente rifinita, ristrutturata nel 2022, vanta due ampie finestre a abbaino che inondano la tromba delle scale di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e ariosa. Qui troverete altre due camere da letto con pavimenti in legno di alta qualità, entrambe dotate di aria condizionata, oltre a un ulteriore bagno con doccia, perfetto per bambini, ospiti o come rifugio separato. L'ampia terrazza coperta con pavimentazione Bangkirai e il giardino curato e moderno (l'intera area esterna è stata riprogettata nel 2022) invitano al relax all'aperto. Un punto di forza particolare dello spazio esterno è la casetta da giardino di alta qualità, dotata di allacciamenti per acqua ed elettricità, completamente isolata e attualmente utilizzata come palestra. Un'area coperta separata adiacente alla terrazza offre un deposito riparato per biciclette e una moto. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto e verrà fornito in seguito.

Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Ulteriori informazioni

**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: 25390028 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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