

Köln – Höhenhaus

In un ambiente verde - casa bifamiliare con ampio giardino in posizione privilegiata a Colonia-Höhenhaus

Codice oggetto: 25390019



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 599 m²

Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

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

Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25390019
Superficie netta	ca. 120 m ²
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

Dati energetici

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

Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

La proprietà



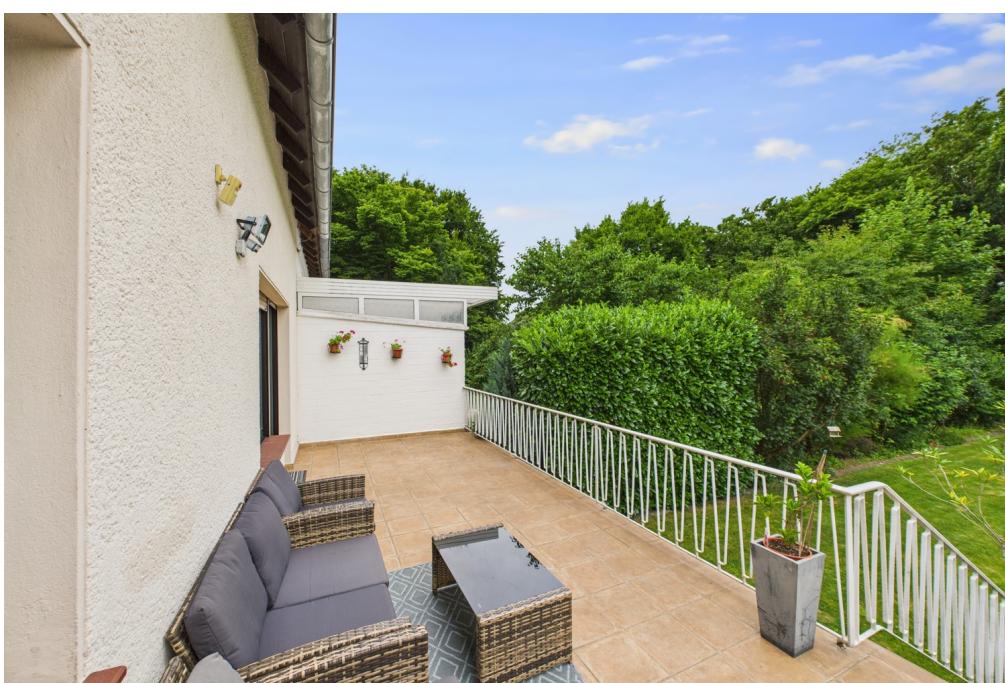
Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

La proprietà



Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

La proprietà



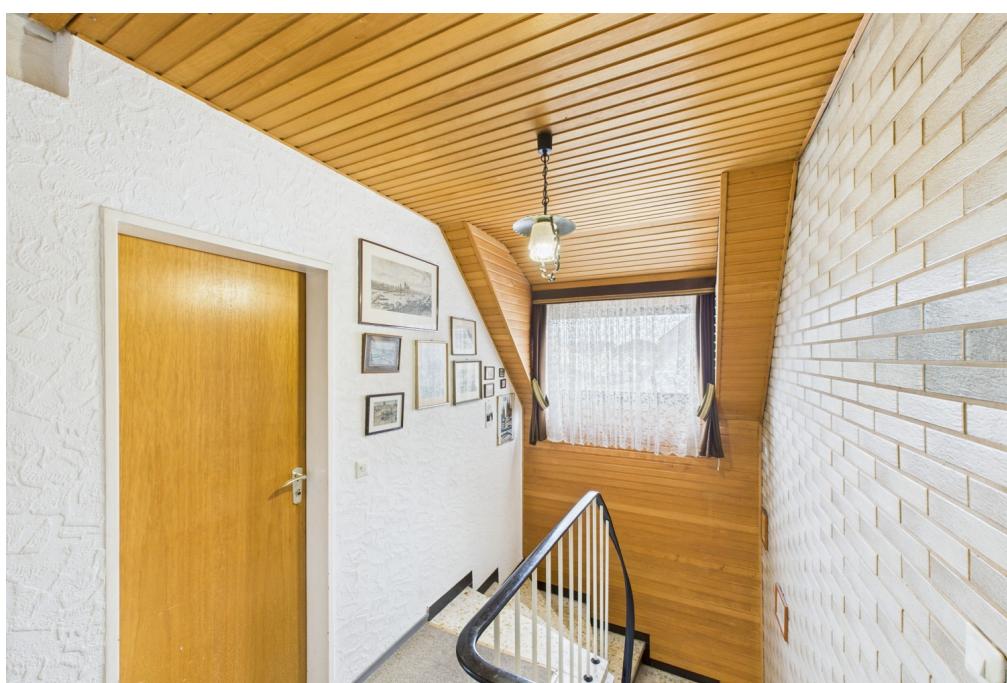
Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

La proprietà



Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

La proprietà



Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

La proprietà



Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

La proprietà



Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

La proprietà



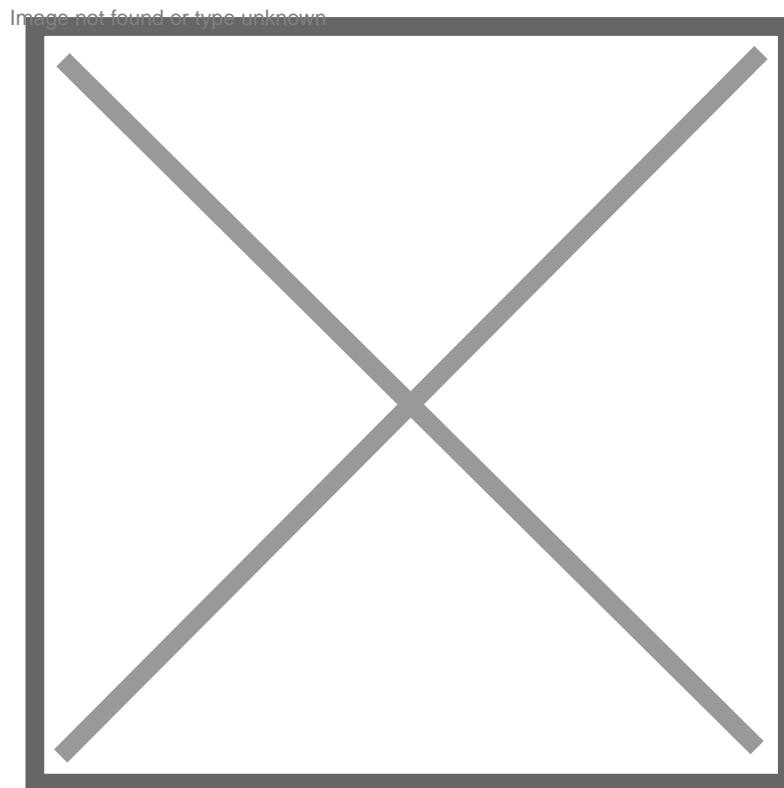
Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

La proprietà



Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita nel 1965, è situata in una zona tranquilla e adatta alle famiglie di Colonia-Höhenhaus. La casa offre circa 120 m² di superficie abitabile e sorge su un ampio terreno di circa 600 m², che confina direttamente con un parco senza ostacoli con parco giochi, offrendo così una splendida vista sul verde circostante.

L'immobile si sviluppa su tre piani: un seminterrato completamente interrato, un piano terra, un piano superiore e una mansarda che può essere convertita in ulteriore spazio abitativo. Il piano terra offre un'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto a un'ampia terrazza e al giardino adiacente. La terrazza dispone anche di una cantina, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. La cucina separata ha una disposizione funzionale e può essere trasformata in un open space. Un bagno per gli ospiti nella zona d'ingresso completa la disposizione di questo piano. La zona giorno è caratterizzata da pregiati pavimenti in parquet a mosaico, mentre la cucina e il bagno sono piastrellati. Il piano superiore comprende tre stanze ben proporzionate che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici. Il bagno è dotato di doccia e vasca. I pavimenti del piano superiore sono in moquette. Una soffitta, attualmente utilizzata come ripostiglio, offre potenziale di conversione. Il seminterrato arricchisce ulteriormente lo spazio abitativo: oltre a un ripostiglio tradizionale e a una lavanderia, c'è una spaziosa sala hobby con bagno privato, ideale per gli ospiti, per i propri hobby o come rifugio. Le finestre sono state sostituite circa 15 anni fa con modelli moderni con doppi vetri e il tetto è stato ampiamente isolato circa 8 anni fa. Un garage e due ulteriori posti auto esterni offrono un comodo parcheggio direttamente davanti alla casa. Una piccola officina è annessa al garage, che può essere utilizzata sia per lavori di bricolage che per ripostiglio. L'ampio giardino offre ampio spazio per il tempo libero, le attività familiari o il giardinaggio. La posizione a Colonia-Höhenhaus combina tranquillità con ottimi collegamenti di trasporto. Scuole, asili, negozi e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. I dintorni verdi invitano a passeggiate e attività all'aria aperta, mentre il centro di Colonia è rapidamente raggiungibile. Questa proprietà è ideale per famiglie o coppie che necessitano di spazio e cercano una casa solida, con potenziale e versatilità d'uso, in una posizione attraente. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto e verrà consegnato al momento della visita.

Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

Dettagli dei servizi

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann schauen Sie sich gerne unseren virtuellen Rundgang an:

<https://tour.giraffe360.com/katzenbuschweg/>

Verschaffen Sie sich einen guten ersten Eindruck von der Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne bei Rückfragen.

Codice oggetto: 25390019 - 51061 Köln – Höhenhaus

Tutto sulla posizione

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 "Im Weidenbruch" und mehrere Buslinien (in ca. 300m Entfernung) 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 in ca. 1 km 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 wie ein Besuch im Waldbad Dünnwald, 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: 25390019 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25390019 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com