

Köln – Höhenhaus

# Casa indipendente progettata da un architetto con giardino da sogno, terrazza sul tetto e garage doppio in una strada senza uscita

Codice oggetto: 25390017ss



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 258 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 745 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25390017ss - 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: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25390017ss                           |
| Superficie netta    | ca. 258 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 2020                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.590.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 100 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

## Dati energetici

|                        |                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica                                                              |
| Classe Energetica      | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

## Una prima impressione

Costruita nel 2020, questa casa unifamiliare indipendente a Colonia-Höhenhaus offre un comfort abitativo moderno di altissimo livello su un ampio terreno (dettagli esatti sulla superficie disponibili su richiesta). La superficie abitabile di circa 258 m<sup>2</sup> si sviluppa su tre piani. A questi si aggiungono circa 110 m<sup>2</sup> di spazio utilizzabile nel seminterrato completamente rifinito e un garage doppio. Con cinque stanze, una planimetria ben studiata e finiture interne eleganti, la casa è ideale per famiglie con elevati standard di qualità, design e funzionalità. Il luminoso ingresso colpisce per le sue linee pulite e i materiali di alta qualità. Un moderno bagno per gli ospiti è adiacente. La zona giorno e pranzo open space vanta un'atmosfera spaziosa, finestre a tutta altezza e accesso al giardino ben curato. Un elegante camino crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche. Un'ampia finestra a doppia altezza offre una magnifica vista sul giardino ed è dotata di persiane esterne. L'intera zona giorno è caratterizzata da un pregiato parquet a spina di pesce, cerato al piano terra e completato dal riscaldamento a pavimento, installato in tutta la casa, compreso il seminterrato. La cucina Nolte su misura con elettrodomestici Miele soddisfa i più elevati standard di funzionalità e design. Al piano superiore si trovano tre stanze ben proporzionate e luminose, ideali come camerette o uffici, oltre a un moderno bagno con vasca e cabina doccia. Nella zona giorno è stato posato un parquet oliato. L'ultimo piano offre un rifugio esclusivo: un'ampia camera da letto con accesso alla terrazza sul tetto, vista sul verde circostante, allaccio idrico e spazio per piante o mobili da salotto. Questa zona è completata da un bagno privato con doccia e vasca, nonché da un'ampia cabina armadio direttamente collegata. Anche il seminterrato è stato rifinito con standard elevati: una confortevole sala hobby con doppie porte insonorizzate è adatta come sala musica, ufficio o palestra. Questa zona è completata da una lavanderia, un ripostiglio, un ripostiglio e un ulteriore bagno con doccia, ideale per gli ospiti o per l'uso quotidiano. Dal punto di vista tecnico, la casa è all'avanguardia: una pompa di calore ad aria garantisce un riscaldamento efficiente ed ecologico. L'isolamento del tetto in cellulosa offre un'eccellente efficienza energetica. Sono già presenti i condotti per l'installazione di unità di aria condizionata in mansarda e in soggiorno. Nel garage doppio è disponibile un allacciamento ad alta tensione per una wallbox. Finestre in PVC con triplo vetro di sicurezza al piano terra e al piano interrato, tapparelle elettriche in alluminio, un sistema di allarme e un videocitofono al piano terra e ai piani superiori garantiscono la sicurezza. I lucernari Velux ad azionamento elettrico in mansarda aumentano ulteriormente il comfort. Una rete Wi-Fi completa è disponibile in tutta la casa tramite access point, ideale per il lavoro da casa e le applicazioni di domotica. Il giardino è dotato di un pozzo di falda e di un sistema di irrigazione automatizzato Gardena, perfetto per una manutenzione sostenibile del giardino. Questa

casa indipendente combina architettura moderna, tecnologia edilizia a risparmio energetico e finiture di alta qualità in una posizione tranquilla e adatta alle famiglie. Offre ampi spazi, privacy e il massimo comfort abitativo. L'attestato di prestazione energetica è stato richiesto e sarà fornito a breve.

Codice oggetto: 25390017ss - 51061 Köln – Höhenhaus

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25390017ss - 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 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.

Codice oggetto: 25390017ss - 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: 25390017ss - 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)