

Köln – Höhenhaus

# Teilmodernisiertes Reihenhaus mit Südgarten und Garage in ruhiger Wohnlage von Köln-Höhenhaus

????????? ??????????: 25390007



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

???? ??????: 487.000 EUR • ??????????: ca. 108 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 220 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ??? ??????

???????? ??????????	25390007	????? ???????	487.000 EUR
????????????	ca. 108 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
?????????			
?????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1982	?????????????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????????? ???????	ca. 56 m <sup>2</sup>
		?????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?????????????? ????????????

??????????	?????????? ???????????
??????????	
????? ????????????	??????

????????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????





???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ????????



### 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.

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



???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



??????? ???????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

??? ?????? ???????????

Dieses gut gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1982 bietet eine Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 220 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, ist es ideal für Familien oder Paare, die sich ihren Wohnraum verwirklichen möchten. Das Haus befindet sich in einem gepflegten, aber teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand – eine ideale Gelegenheit, um Ihre eigenen Wohnideen umzusetzen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, der durch eine Glastür direkt in das Herzstück des Hauses führt: den großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser bietet durch große Fensterfronten viel Tageslicht und einen direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Eine elektrische Markise spendet an heißen Tagen angenehmen Schatten. Die angrenzende Küche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Das WC sowie das Bad im Obergeschoss stammen aus dem Baujahr, wobei die Dusche bereits erneuert wurde. Hier bietet sich die Möglichkeit, mit einer individuellen Neugestaltung den eigenen Wohnstil zu verwirklichen. Obwohl sich das Haus insgesamt teilweise in einem modernisierungsbedürftigen Zustand befindet, wurden bereits wesentliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass eine solide Basis für weitere Modernisierungen gelegt ist: Das Dach sowie die Gastherme wurden 2020 komplett erneuert, womit zwei kostenintensive Maßnahmen bereits abgeschlossen sind. Die moderne Haustür aus dem Jahr 2014 bietet zusätzliche Sicherheit und eine ansprechende Optik. Insektenschutzgitter im Wohnbereich sowie im Büro, Schlaf-, und Gästezimmer im Obergeschoss sorgen für zusätzlichen Komfort. Auch elektrische Rollläden sind teilweise bereits im Haus installiert. Neben den Wohnräumen bietet der Keller zusätzlichen Raum für Hobbys und Freizeitaktivitäten. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Hobbyraum mit integrierter Bar - ideal für gesellige Abende oder kreative Projekte. Die funktionale Raumaufteilung und die solide Bausubstanz machen dieses Reihenmittelhaus zu einer attraktiven Immobilie mit viel Potenzial. Der Energieausweis wurde angefordert und wird zeitnah nachgereicht.

???????? ?????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

??? ??? ??? ????????????

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 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.

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 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.

??????? ???????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 25390007 - 51061 Köln – Höhenhaus

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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