

Köln – Höhenhaus

3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West Terrasse und Balkon in attraktiver Lage von Köln-Höhenhaus

Objektnummer: 24390023



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Auf einen Blick

Objektnummer	24390023
Wohnfläche	ca. 58 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	10.07.2028	Endenergie- verbrauch	123.00 kWh/m ² a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie



Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie



Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie



Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m² Wohnfläche in einem massiv errichteten Mehrfamilienhaus (insgesamt sechs Parteien). Die Wohnung zeichnet sich durch eine großzügige Terrasse in Süd-West-Ausrichtung aus, die Ihnen viele Sonnenstunden beschert. Derzeit ist die Wohnung zu einer 2-Zimmer-Wohnung umgebaut und kann mit wenig Aufwand wieder zu einer 3-Zimmer-Wohnung werden. Die Wohnung liegt im Hochparterre, sodass lediglich vier Stufen zu überwinden sind. Vom zentralen Flur aus erreichen Sie bequem alle Räume der Wohnung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet einen direkten Zugang zur Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Außerdem erwarten Sie ein Schlafzimmer, eine Einbauküche und ein Badezimmer mit einer großen Dusche. Die doppelt verglasten Kunststofffenster verfügen über Rollläden, die teilweise elektrisch betrieben werden. Eine 2005 erneuerte Gaszentralheizung sorgt für effiziente und zuverlässige Beheizung. Im Jahr 2005 wurden weitere umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt, darunter die Erneuerung der Fenster, der Außenwände, des Dachs und der Dämmung, während die Küche bereits 2004 erneuert wurde. Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, eine gemeinsame Waschküche im Keller mit eigenen Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner sowie einen Trocknungsraum. Auf Wunsch des Eigentümers wird die Terrasse für zusätzliche 10.000 EUR separat verkauft, da die Wohnung nachträglich um die Terrasse erweitert wurde.

Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Ausstattung und Details

Das Beste in Kürze:

- Besondere Raumaufteilung
- Hochparterre
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Terrasse in Süd-West Ausrichtung
- Einbauküche
- Erneuerungen 2005 (Dach, Fenster, Heizung, Dämmung, Außenwände)
- Kellerraum, Waschküche, Trocknungsraum

Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kWh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt.
Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com