

Köln – Höhenhaus

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

CODE DU BIEN: 24390023



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24390023	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 58 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1964		

CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.07.2028	Consommation finale d'énergie	123.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

## La propriété





**CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus**

## Une première impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

CODE DU BIEN: 24390023 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Cologne-Dellbrück

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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