Köln – Höhenhaus

Sanierungsfreudige Käufer für Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage gesucht!

Objektnummer: 25066045



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Auf einen Blick

Objektnummer	25066045
Wohnfläche	ca. 128 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1935
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	191.32 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

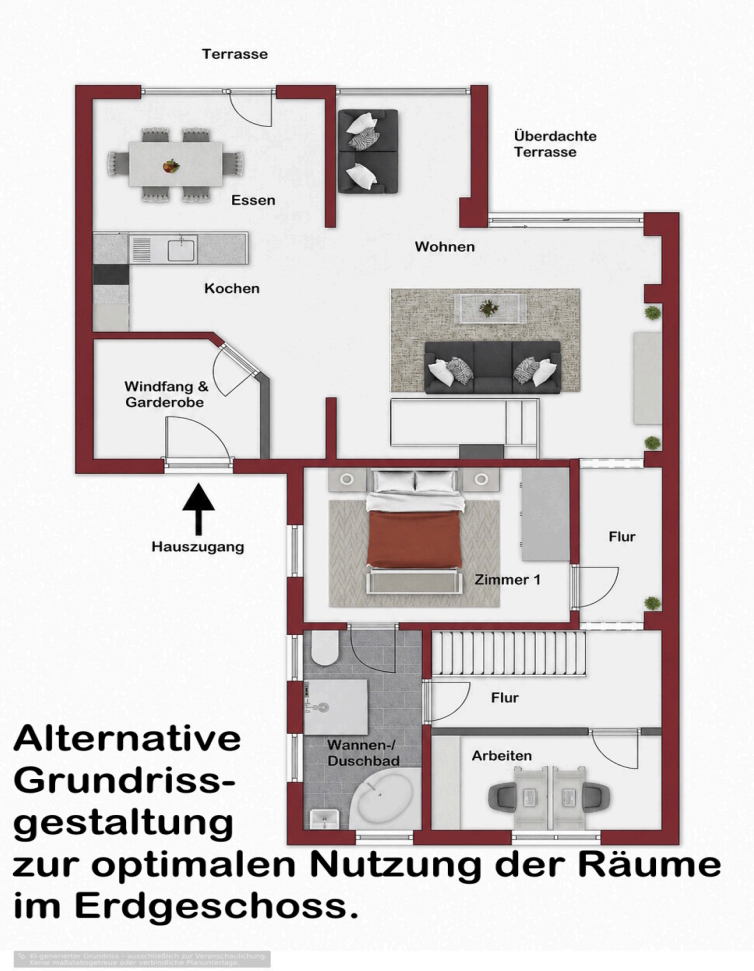
Die Immobilie





Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Ein erster Eindruck

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte bietet mit einer Grundstücksfläche von ca. 600 m² einen attraktiven Rahmen für individuelle Wohnideen und punktet durch ihre Lage im sehr familienfreundlichen Stadtteil Höhenhaus. Das Haus wurde Mitte der 30er Jahre erbaut (Baujahr nicht exakt nachweisbar), erste bauliche Veränderung erfolgte circa 1986, als das Dach umfassend saniert und Gauben eingebaut wurden. Eine weitere, weitreichende Veränderung und Wohnraumerweiterung erfolgte im Jahr 1997 und trug maßgeblich zur heutigen Raumaufteilung bei.

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei gut geschnittene Schlafzimmer (im Erd- und Dachgeschoss), ein Tageslichtbad sowie weitere nutzbare Flächen. Der aktuelle Grundriss kann dabei den Ansprüchen moderner Wohnkonzepte angepasst werden und bietet Potenzial für Grundrissveränderung. Besonders hervorzuheben ist der Ankleidebereich im Erdgeschoss, der bereits mit einem zusätzlichen, vorbereiteten Wasseranschluss ausgestattet wurde und somit ein klarer Mehrwert für Familien bietet.

Ein Highlight des Hauses ist der offene, große Kochbereich, der mit einer Marquardt Küche mit Neff-Geräten und modernem Induktionsherd ausgestattet ist und den Mittelpunkt des Hauses darstellt. Vom Wohnbereich tritt man zuerst auf eine überdachte Terrasse, von der man dann auch einen hervorragenden Blick in den Garten hat.

Die Ausstattung folgt einem normalen Qualitätsstandard und umfasst eine Kombination aus Fußbodenheizung und klassischen Heizkörpern. Die vorhandenen Rollläden werden teils manuell, teils elektrisch betrieben. Die Gas-Brennwert-Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung gewährleistet eine zuverlässige Versorgung. Teilweise eingebaute Deckenspots schaffen angenehme Lichtstimmungen.

Der Außenbereich besticht durch zwei Gartenhäuser – ein gemauertes und ein klassisches Holzhaus – die vielfältig als Stauraum oder für Hobbys genutzt werden können. Die großzügige Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Abstellbereich, über den Sie bequem direkten Zugang in den Garten erhalten.

Insgesamt eröffnet diese Doppelhaushälfte Gestaltungsmöglichkeiten für Käufer, die Freude daran haben, ihre Wohnwünsche zu realisieren und den Charme der Substanz mit modernen Elementen zu verbinden. Das Haus spricht insbesondere jene an, die Wert auf individuelle Akzente und einen eigenen Gestaltungsfreiraum legen. Die Fotos, die wir hier präsentieren, zeigen die aktuelle Ist-Situation sowie mit KI erstellte Gestaltungsmöglichkeiten.
Darüber hinaus zeigen wir Ihnen eine mögliche Grundrissveränderung, um die Raumgestaltung den heutigen Wohnansprüchen anpassen zu können.

Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Ausstattung und Details

•Fußbodenheizung und klassische Heizkörper
•Gas-Brennwert-Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
•Ankleidebereich mit zusätzlichem vorbereiteten Wasseranschluss (kann gut als Bad umgebaut werden)
•Rollladen, manuell und elektrisch betrieben
•Teilweise eingebaute Deckenspots
•1 gemauertes sowie 1 klassisches Gartenhaus

Objektnummer: 25066045 - 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 Straßenbahnlinien 3, 4 und 13 und mehrere Buslinien 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 schnell erreicht.

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.

Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25066045 - 51061 Köln – Höhenhaus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com