Köln – Höhenhaus

Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit gemütlichem Dachgeschoss und Balkon

Objektnummer: 24390027

KAUFPREIS: 199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 65 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24390027 - 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: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Auf einen Blick

Objektnummer	24390027
Wohnfläche	ca. 65 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

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: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Die Immobilie

Objektnummer: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese charmante 2-Zimmer-Wohnung, die sich über die erste Etage und das Dachgeschoss eines gepflegten Zweiparteienhauses erstreckt und eine durchdachte Raumaufteilung bietet, die sowohl Gemütlichkeit als auch Gestaltungsspielraum verspricht. Über die Treppe im Erdgeschoss gelangen Sie in den Flur, in das Wohn- und Esszimmer, das Badezimmer sowie in die Küche, welche über einen Zugang zum Balkon mit grünem Ausblick verfügt. Die Ost-Ausrichtung des Balkons eignet sich ideal für sonnige Morgenstunden und erholsame Sommerabende. Die Fenster im Obergeschoss wurden 2018 erneuert und bieten daher eine hervorragende Isolierung. Zudem sorgt der Ausblick auf die grünen Gärten für eine angenehme Wohnqualität. Elektrischen Rollläden in der gesamten Wohnung bieten zusätzlich komfortable Steuerung der Helligkeit und Privatsphäre. Die Wohnung ist leerstehend, somit können Sie direkt einziehen oder Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großer und heller Raum, der beispielsweise als separates Schlafzimmer oder Studio genutzt werden kann. Die freiliegenden Holzbalken im Dachgeschoss verleihen der Wohnung ein rustikales Ambiente und schaffen ein warmes, einladendes Wohngefühl. In unmittelbarer Umgebung stehen freie Stellplätze zur Verfügung, die Ihnen komfortable Parkmöglichkeiten bieten. Der Energieausweis wurde beantragt und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Objektnummer: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Ausstattung und Details

Das Beste in Kürze:
- Charmante Holzbalken
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Balkon in Ost-Ausrichtung
- Leerstehende Wohnung mit Gestaltungsvielfalt
- Erneuerungen 2018-2019: Fenster, Außenwände
- Elektrische Rollläden
- Ruhige Straße

Objektnummer: 24390027 - 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. 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: 24390027 - 51061 Köln – Höhenhaus

Weitere Informationen

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: 24390027 - 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