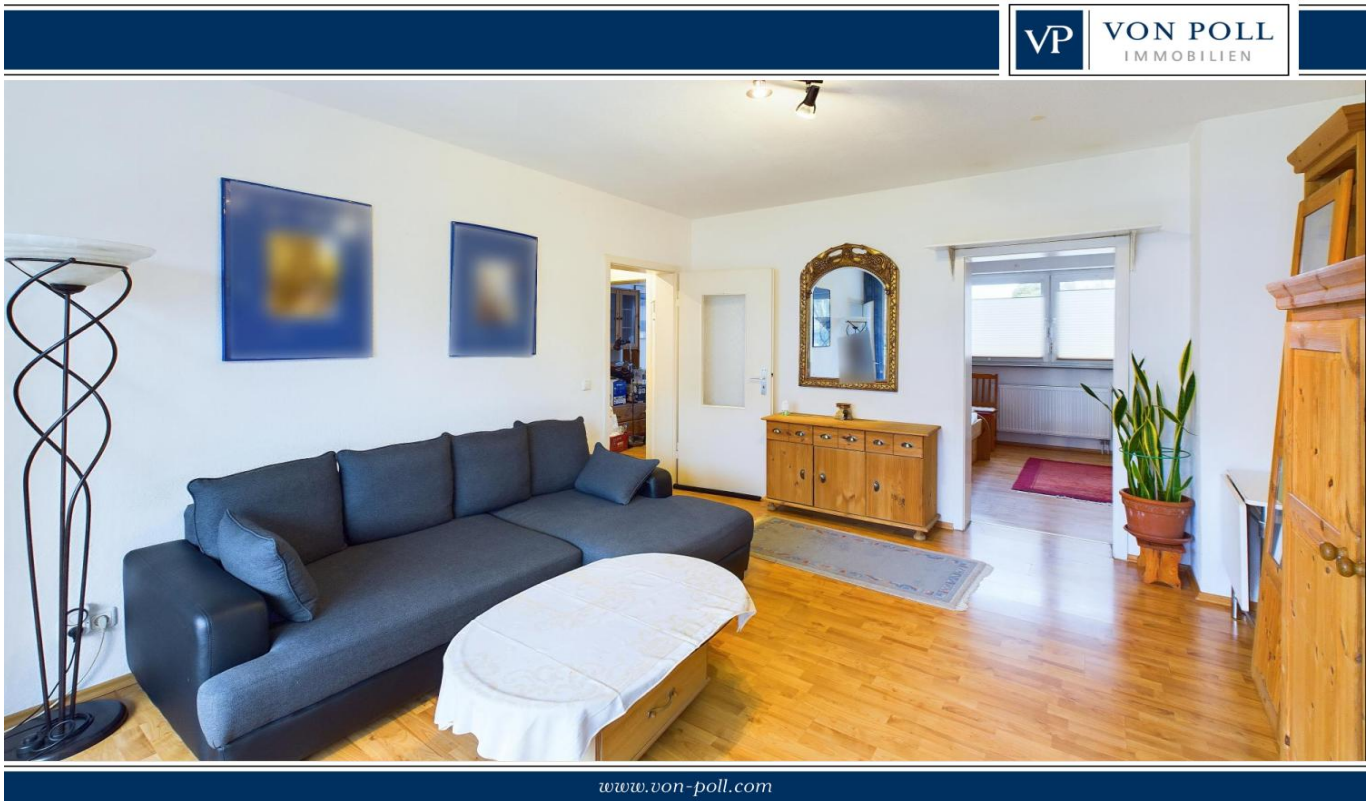
Köln – Höhenhaus

Gepflegte und bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Wohnlage

Property ID: 24390030



PURCHASE PRICE: 209.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 60 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

At a glance

Property ID	24390030
Living Space	ca. 60 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1962

Purchase Price	209.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 7 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.04.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	103.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

The property

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

The property

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

The property

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

The property

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

The property

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

The property

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

The property

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung in einem massiv errichteten, gepflegten Mehrfamilienhaus. Diese Immobilie bietet eine solide Investitionsmöglichkeit und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage. Die bezugsfreie Wohnung liegt im Hochparterre, sodass lediglich 4 Stufen zu überwinden sind. Zudem ist im Treppenhaus ein Handlauf angebracht, was insbesondere für ältere Personen von Vorteil ist. Mit ihren ca. 60 m² überzeugt die Immobilie durch einen praktischen Grundriss und dem großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser ist durch die zweifach verglasten Kunststofffenster besonders lichtdurchflutet. Die Balkontür wurde 2014 erneuert und führt Sie in den Außenbereich mit Ost-Ausrichtung. Hier können Sie die Morgenstunden beim Frühstück genießen. Außerdem verfügt die Wohnung über ein großes Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, welches ideal als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Die Küche samt Elektrogeräten und Waschmaschinenanschluss grenzt an den Wohnraum und ist im Kaufpreis inkludiert. Vom Flur aus erreichen Sie unter anderem den praktischen Abstellraum und das Bad, welches mit einer Badewanne sowie einer Lüftung ausgestattet ist. 2018 fand eine Modernisierung der Wasser- und Stromleitungen statt. Die vorhandene Gastherme ist aus dem Jahr 1996. Da es keinen festen Stellplatz für Ihr Auto gibt, kann man sich bei der Hausverwaltung als Bewohner für Sonderpreise auf fest zugewiesene Außenstellplätze und Garagenstellplätze bewerben. Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum, der zusätzlich Stauraum bietet, einer gemeinsamen Waschküche sowie einem großen Gemeinschaftskeller, ideal zum Abstellen von Fahrrädern. Der Speicher bietet den Bewohnern des Hauses ebenfalls weitere Nutzfläche. In den ausgewiesenen 320,00 € Hausgeld sind die Rücklagen bereits enthalten. Die Rücklagen sind laut Angaben der Eigentümer ausreichend gefüllt.

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

All about the location

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.

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 103.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

Property ID: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Péus

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com