

Köln – Höhenhaus

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

????????? ??????????: 24390030

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 60 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390030	????? ???????	199.000 EUR
????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1962	????????? ????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 8 m <sup>2</sup>
		???????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	103.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.04.2029	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1962

???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ?????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ????????



???????? ??: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ????????



Unser virtueller Immobilienrundgang steht Ihnen unter folgender Web-Adresse kostenfrei zur Verfügung:  
<https://tour.giraffe360.com/melissenweg22/>

???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



### 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)



???????? ?????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ????????



???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

?? ?????????



???????? ?????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

??? ?????? ???????????

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 neben einer eigenen Nutzung 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 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

????????????????? ??? ??????????

Die in diesem Exposé enthaltenen Abbildungen zeigen teilweise Einrichtungsvorschläge und Gestaltungsideen, die lediglich illustrativen Zwecken dienen. Sie stellen keine verbindliche Ausstattungs- oder Einrichtungsmerkmale der Immobilie dar. Änderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten.

??????? ???????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 103.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24390030 - 51061 Köln – Höhenhaus

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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