



CITYHOUSE: Gepflegter Bungalow mit wunderschönem Garten in ruhiger Lage, Keller und Garage



51061 Köln / Höhenhaus

Details

externe Objnr	1025280039	Wohnfläche	118 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	4
Objekttyp	Einfamilienhaus	Grundstücksgröße	542 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Baujahr lt.	1963
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis	
Kaufpreis	499.000 €	wesentlicher	Gas
Provision	3,57 % des Kaufpreises	Energieträger	

Beschreibung

Verbringen Sie den Sommer im eigenen Garten!

Wir bieten Ihnen einen idyllischen Bungalow in Köln Höhenhaus, Baujahr ca. 1962 in massiver Bauweise, teilweise unterkellert mit separater Garage und traumhaftem Garten.

Das Haus präsentiert sich in einem zeitlosen Stil und spricht sowohl Familien als auch Menschen an, die ebenerdiges Wohnen bevorzugen.

Es gibt zwei Schlafzimmer, ein Wannenbad und ein Gäste-WC sowie eine offene Küche im Wohnbereich und ein großes Wohn- und Esszimmer. Durch Teilung des Wohnzimmers kann bei Bedarf ein weiterer, separater Schlafraum geschaffen werden.

Eine beheizbare, verglaste Terrasse mit Blick in den schönen Garten, schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Der nach Süden ausgerichtete Garten lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein und bietet den perfekten Rahmen für Grillabende oder einfach nur zum Entspannen.

Der Garten selbst ist komplett mit einer Mauer eingefriedet und begrünt und somit nicht einsehbar, was nicht nur für Privatsphäre sorgt, sondern auch einen sicheren Spielplatz für die Kinder bietet. Zwei Gartenhäuser schaffen zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte.

Das Haus wird mit Gas beheizt, was eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung gewährleistet. Im Jahr 2000 wurde sowohl die Heizung als auch teilweise die Fenster erneuert sowie das Dach saniert, was den langfristigen Werterhalt und die Wohnqualität des Hauses sicherstellt.

Insgesamt bedarf das Haus eines neuen Glanzes und einiger Renovierungsarbeiten, um die Wohnqualität und den Wert langfristig zu sichern.

Der charmante Bungalow liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die Lage ist ideal für alle, die einen Rückzugsort mit guter Anbindung an die Stadt suchen.

Die Stadtbahnlinie 4 fährt mit zwei Haltestellen durch den Stadtteil. Die Haltestelle Köln-Holweide der S-Bahn-Line S 11 liegt auf der Grenze zwischen den Stadtteilen Höhenhaus und Holweide. Zudem fahren mehrere Buslinien durch Höhenhaus.

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Höhenhaus liegt in etwa im geographischen Zentrum von Mülheim und entstand aus der Zusammenlegung der Ortsteile Höhenhaus und Höhenfeld. Die Waldnähe ist ein deutlicher Pluspunkt für diesen Stadtteil.

Besonders hervorzuheben in Höhenhaus ist die Finnensiedlung. In dieser denkmalgeschützten Wohnsiedlung unmittelbar am Dünnwalder Wald stehen nordisch anmutende Holzhäuser mit dunklem Anstrich und weißen Fenster- und Türrahmen. Das Holz für diese Siedlung wurde extra aus Skandinavien angeliefert. Sie wurden in den letzten Kriegsjahren von der Stadt Köln erbaut. Sie sollte die Umsiedlung von den Kölner Bürgern in die außen liegenden Stadtbezirke ermöglichen. Heute sind alle Häuser der Siedlung saniert und in Privatbesitz. Teilweise werden sie als Kulisse für TV-Dreharbeiten genutzt.

Im Osten hat Höhenhaus Anschluss an den Dünnwalder Wald und das Naherholungsgebiet Höhenfelder See am Kalkweg.

An der Berliner Straße und im Weidenbruch kann man den täglichen Bedarf decken. Samstags findet auf dem Wupperplatz der Wochenmarkt statt.

Die Infrastruktur in Höhenhaus ist ebenfalls sehr gut, hier fahren die Straßenbahnlinie 4, sowie die Busse 155, 157, 360 und 434. Über die Autobahn Auffahrt Köln-Mülheim gelangt man direkt auf die Autobahnen A3 oder A4.

Die Stadtbahn führt mit der Linie 4 und zwei Haltestellen durch den Stadtteil. Der Haltepunkt Köln-Holweide der Line S 11 der S-Bahn liegt auf der Grenze zwischen den Stadtteilen Höhenhaus und Holweide. Zudem führen mehrere Buslinien durch Höhenhaus.

Ausstattung Beschreibung

Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1962

- Großzügiger Vorgarten
- Abstellraum neben dem Hauseingang
- Flur
- Gäste WC
- Offene Wohnküche
- Wohn- und Esszimmer mit elektrischem Kamin
- Verglaste Terrasse mit Zugang zum Gartenbereich
- Elternschlafzimmer zur Gartenseite

- Kinderzimmer
- Wannenbad
- Diverse Einbauschränke und Staumöglichkeiten
- Großzügige Kellerräume, Vorratsraum, Heizungsraum, Waschkeller mit Dusche
- Garten in Südlage mit Teichanlage, zwei Gartenhäuser, Zisternen

Sanierungen

- Das Dach wurde ca. 2000 saniert
- Fenster überwiegend 2-fach Isolierverglasung
- Elektrik teilweise erneuert
- Gas Brennwertheizung aus dem Jahr 2000

Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089

Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



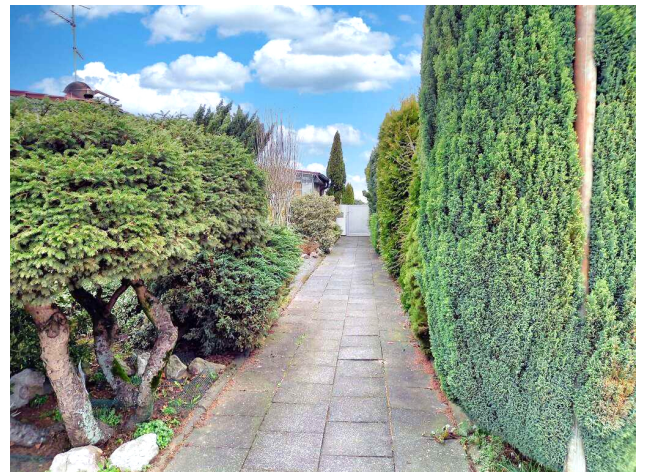
Großzügiger Vorgarten



Seitenansicht



Garage mit elektrischem Rolltor



Fußweg zum Hauseingang



Garten mit Teichanlage



Teichanlage



Gartenhaus



Gartenansicht



Verglaste Terrasse mit Schiebetür zum Garten



Hauseingangsbereich mit Gäste WC



Offene Küche



Elternschlafzimmer zum Garten



Flurbereich Elternschlaf- und Kinderzimmer



Kinderzimmer



Wohn- und Esszimmer mit Blick in den Garten



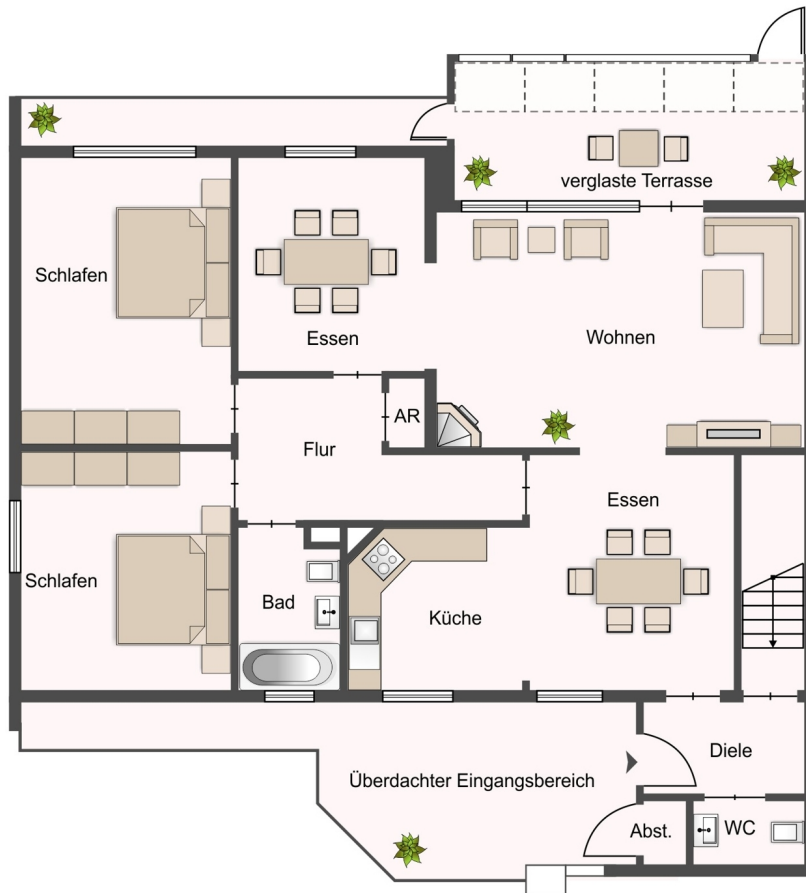
Kaminecke (Elektrisch)



Wannenbad



Gäste WC



Grundriss EG

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2023 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Bedeutung					25%	25%	25%	25%	100%	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	Demmoberater	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★★
	Yetis Capital	W	850 000	5 600	81	87	87	90	86	★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2023

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den Top-Maklern* in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in 150 Städten Deutschlands ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
	Cityhouse Immobilien	H/W	750 000	4 000 - 5 000	80	77	88	88	76	★★★★★
	McMakler	H	480 985	2 000 - 3 000	55	75	79	95	76	★★★★★
	Dr. Gebels + Partner	H	k. A.	4 000 - 5 000	61	73	92	77	76	★★★★
	Rheingold Immobilien			- 4 000	57	78				
	Wirtschafts Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

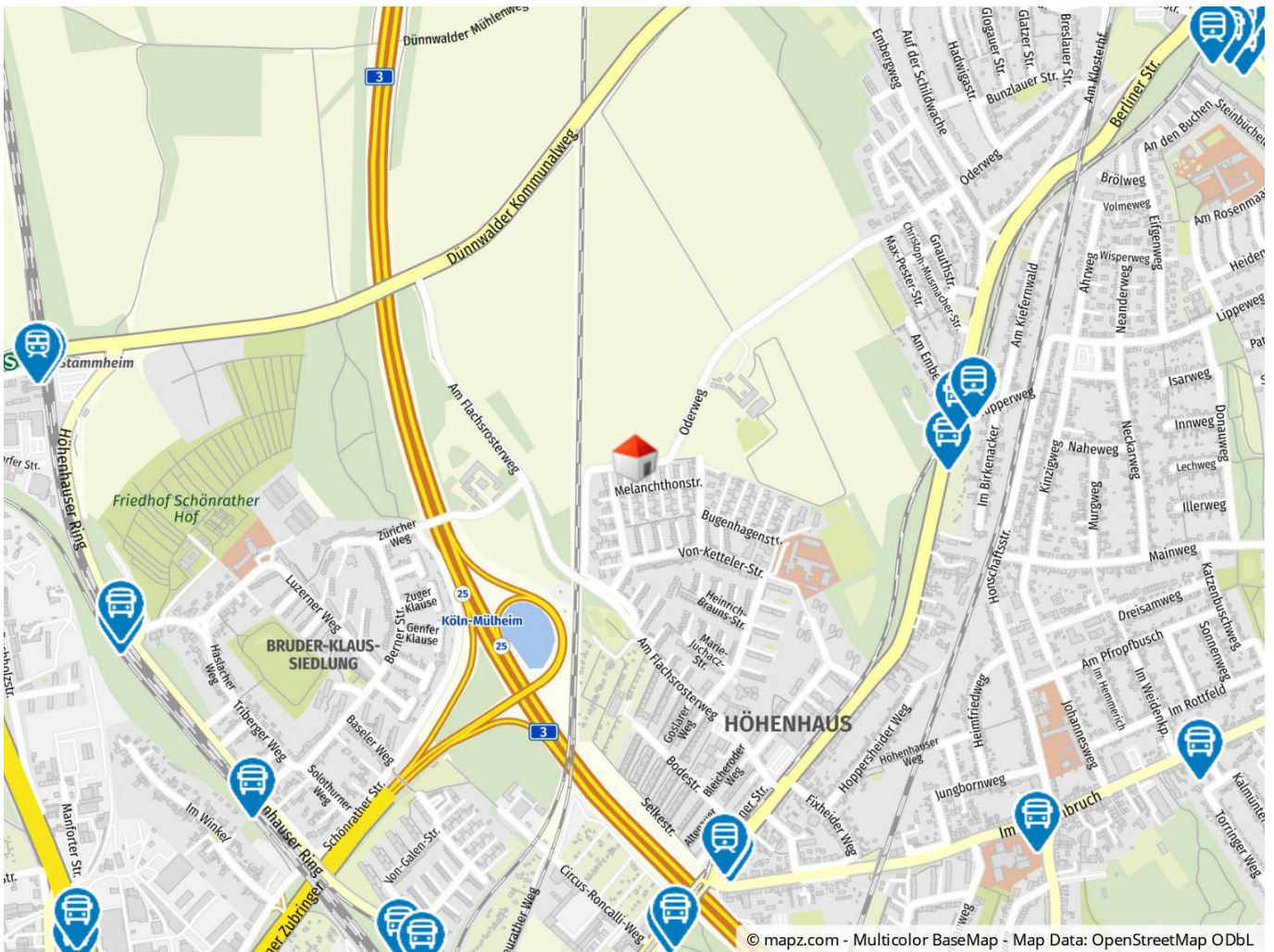
☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

CAPITAL 2021



Kartenausschnitt