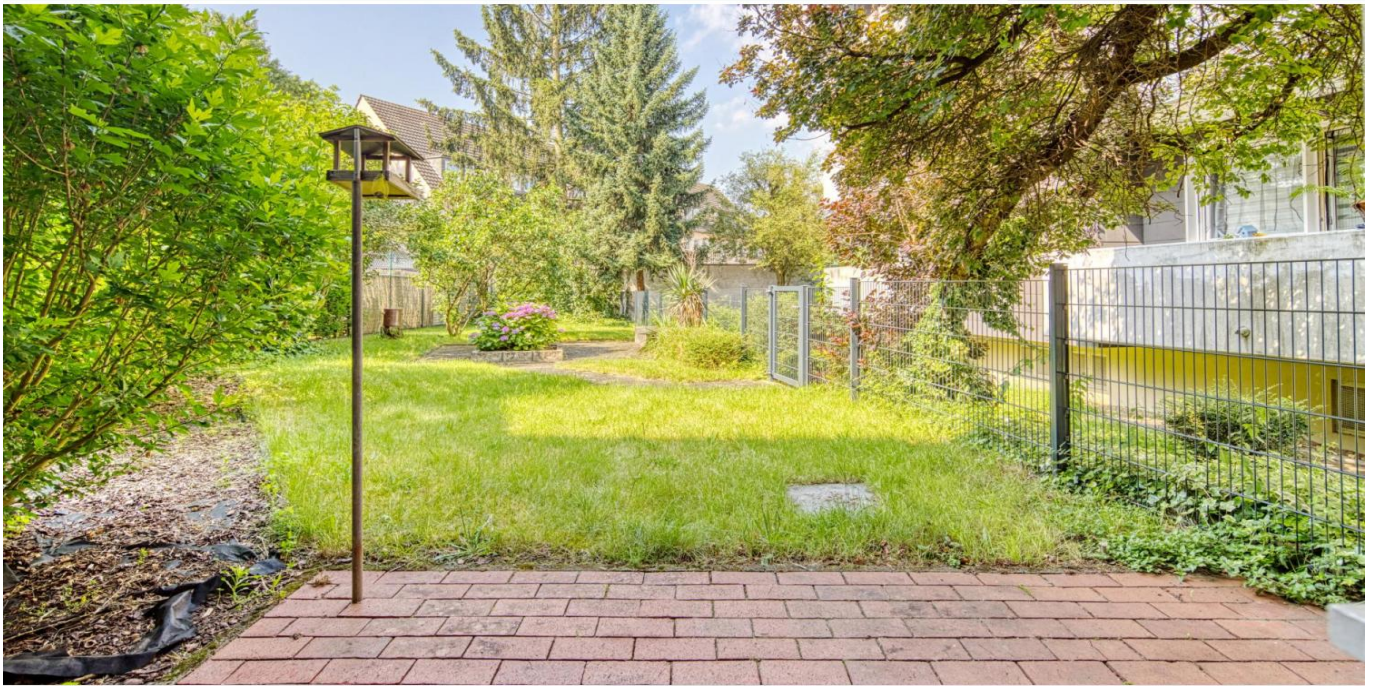


Köln – Höhenhaus

# Hochparterre - Sanierungsbedürftige 2-Zimmer- Wohnung mit Süd-West Terrasse

Objektnummer: 24390010



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

**KAUFPREIS: 184.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24390010              |
| Wohnfläche    | ca. 60 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Etage         | 1                     |
| Zimmer        | 2                     |
| Schlafzimmer  | 1                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1979                  |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 184.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung                                                     |

Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch     | 206.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.08.2028     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |



Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Köln-Höhenhaus. Die Wohnung befindet sich in einem 1979 erbauten 4 Parteien-Haus und verfügt über ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aufteilung: Vom Flur mit Einbauschränk gelangen Sie in das Schlafzimmer, das Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, in die Küche mit Fenster und das Wohnzimmer. Der größte Raum der Wohnung bietet genügend Platz und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse mit Süd-West Ausrichtung und dem gemeinschaftlichen Garten. Die Gasheizung wurde 2000 erneuert. Das derzeitige Hausgeld beträgt ohne die monatliche Rücklagenzuführung ca. 220 €. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum sowie ein Waschraum.

Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Köln-Höhenhaus im Bezirk Köln-Mülheim. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße in einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind gut erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut, es gibt mehrere Bus- und Bahnhaltstellen in der Nähe. Die nächste S-Bahn-Station "Köln-Holweide" ist in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt. Insgesamt ist die Lage als ruhig und familienfreundlich zu beschreiben, aber dennoch gut angebunden und mit vielen Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Objektnummer: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 206.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24390010 - 51061 Köln – Höhenhaus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thorsten Roesner

---

Dellbrücker Hauptstraße 118 Köln-Dellbrück

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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