



## **Eine Ruhe-Oase in familienfreundlicher Umgebung von Köln-Höhenhaus**

Thymianweg 58  
51061 Köln  
Deutschland

## Daten im Überblick

### Details

Kategorie	Kauf – Haus
Unterkategorie	Reihenmittelhaus
Baujahr ca.	1962
Letzte Modernisierung	2020

### Preise

Preis	695.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

### Flächen

Wohnfläche ca.	120 m²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	Ja
Grundstücksfläche ca.	297 m²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	20 m²

### Ausstattung

Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Abstellraum	Ja

### Energie

Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	09.11.2015
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	08.11.2025
Endenergiebedarf	157,4 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr Anlagentechnik	2008

## Objekt

In einem gewachsenen Wohnumfeld, im sogenannten Gewürzviertel, sucht ein Reihenmittelhaus mit Garten und Einzelgarage neue Eigentümer.

Dieses Wohnviertel, mit umliegenden Parkanlagen, lädt zum Abschalten ein. Durch die Nähe zur Innenstadt von Köln bietet diese Gegend einen hervorragenden Lebensmittelpunkt, ohne auf den Stadtrubel verzichten zu müssen.

Das Reihenmittelhaus wurde 1962 in Massivbauweise errichtet. Von 2008 bis 2020 wurden verschiedenste Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Gebäude auf dem heutigen Stand der Zeit präsentieren kann.

Eine Anliegerstraße führt zum Hauseingang mit Pkw-Stellplatz direkt vor der Immobilie.

Der Empfang des Erdgeschosses ist eine Diele, die den direkten Blick in den Garten freigibt. Rechtsseits des Einganges befindet sich die ansprechende Küche, die zusätzlich Platz für eine Sitzgelegenheit bietet. Ein Gäste-WC, eine Abstellkammer und der Zutritt in das Wohn- und Esszimmer sind von der Diele aus gewährleistet. Das großzügige Wohn- und Esszimmer lässt sich gemütlich gestalten und gewährt den Zutritt auf die überdachte Terrasse. Durch die südliche Ausrichtung der Terrasse und des Gartens, sind hier viele Sonnenstunden zu genießen.

Eine massive Treppe führt in das erste Obergeschoss. Hier befindet sich ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein Schlafzimmer und zwei individuell nutzbare Zimmer.

Durch eine Raumpartreppe ist das ausgebaut Studio im Dachgeschoss zu begehen. Die vorhandenen Dachflächenfenster versorgen diesen Bereich mit viel Tageslicht. Diese Räumlichkeit lässt sich zu einem gemütlichen Domizil herrichten.

Das Kellergeschoss ist über die Diele sowie von der Terrasse aus, über eine Außentreppe, zu erreichen. Auf dieser Ebene befindet sich ein großzügiger Wasch- und Trockenraum, ein Partykeller, ein Kellerraum und eine Diele mit Abstellbereich.

Die Außenanlage wurde ansprechend hergerichtet und gliedert sich aktuell in drei Bereiche auf. Zum einen die Terrasse direkt am Haus, über eine Rasenfläche, die in einen weiteren terrassierten Bereich übergeht. Hier ist mit viel Geschick eine kleine Ruhe-Oase entstanden, die den Alltagsstress schnell vergessen lässt. Hinter einem Gartenhäuschen befindet sich ein Loungebereich, der nach dem Sprung in den vorhandenen Pool, zum Entspannen einlädt.

Abgerundet wird dieses schöne Arrangement mit einer Einzelgarage, die über einen Zugang direkt vom Garten aus verfügt.

Die Beheizung ist durch eine Gaszentralheizung inklusive Warmwasserspeicher aus dem Jahre 2008 gewährleistet. Die Erneuerung der Fenster sowie der Dacheindeckung mit Dampfsperre erfolgte 2010.

Dieses Reihenmittelhaus, mit einer sehr durchdachten Aufteilung bietet einen schönen Rückzugsort für die ganze Familie!

## Lage

Köln-Höhenhaus ist ein attraktiver Stadtteil im Osten von Köln, der sich durch seine ruhige Wohnatmosphäre und eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur auszeichnet. Die Lage ist besonders vorteilhaft, da dieser Bezirk sowohl in der Nähe der Kölner Innenstadt als auch an wichtigen Verkehrsachsen liegt.

Höhenhaus profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Autobahn A3 ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen, wie Bonn und Düsseldorf. Auch die A4 ist in der Nähe, sodass die Erreichbarkeit weiter verbessert wird. Darüber hinaus ist der Stadtteil gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden Höhenhaus mit der Kölner Innenstadt, die in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar ist. Ein idealer Wohnort für Pendler, die in der Stadt arbeiten, aber die Ruhe eines Wohngebiets schätzen.

Köln selbst ist eine der größten und ältesten Städte Deutschlands, bekannt für ihre reiche Geschichte, kulturelle Vielfalt und lebendige Atmosphäre. Die Stadt am Rhein ist berühmt für den Kölner Dom, der mit seinen beeindruckenden gotischen Türmen das Stadtbild prägt und als UNESCO-Weltkulturerbe gilt. Köln

bietet eine Vielzahl von Museen, Theater und kulturellen Veranstaltungen, die das ganze Jahr über stattfinden. Die Altstadt mit ihren historischen Gebäuden, gemütlichen Brauhäusern und dem berühmten Kölsch-Bier zieht sowohl Einheimische und auch Touristen an.

Köln-Höhenhaus ist geprägt von einer Mischung aus modernen Wohnanlagen und traditionellen Einfamilienhäusern. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet zahlreiche Grünflächen, Parks und Spielplätze, die ideal für Freizeitaktivitäten sind. Der Höhenhauses Garten ist ein beliebter Ort für Spaziergänge und Erholung im Freien. In der Umgebung finden sich auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Bedürfnissen der Anwohner gerecht werden.

Insgesamt ist Höhenhaus ein attraktiver Stadtteil, der die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zur pulsierenden Kölner Innenstadt und einer hervorragenden Verkehrsanbindung kombiniert. Die Mischung aus Lebensqualität, guter Erreichbarkeit und der kulturellen Vielfalt Kölns macht diesen Bezirk zu einem begehrten Wohnort für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben einer dynamischen Stadt schätzen.





Außenansicht



Terrasse



Diele



Badezimmer





Wasch- und Trockenraum



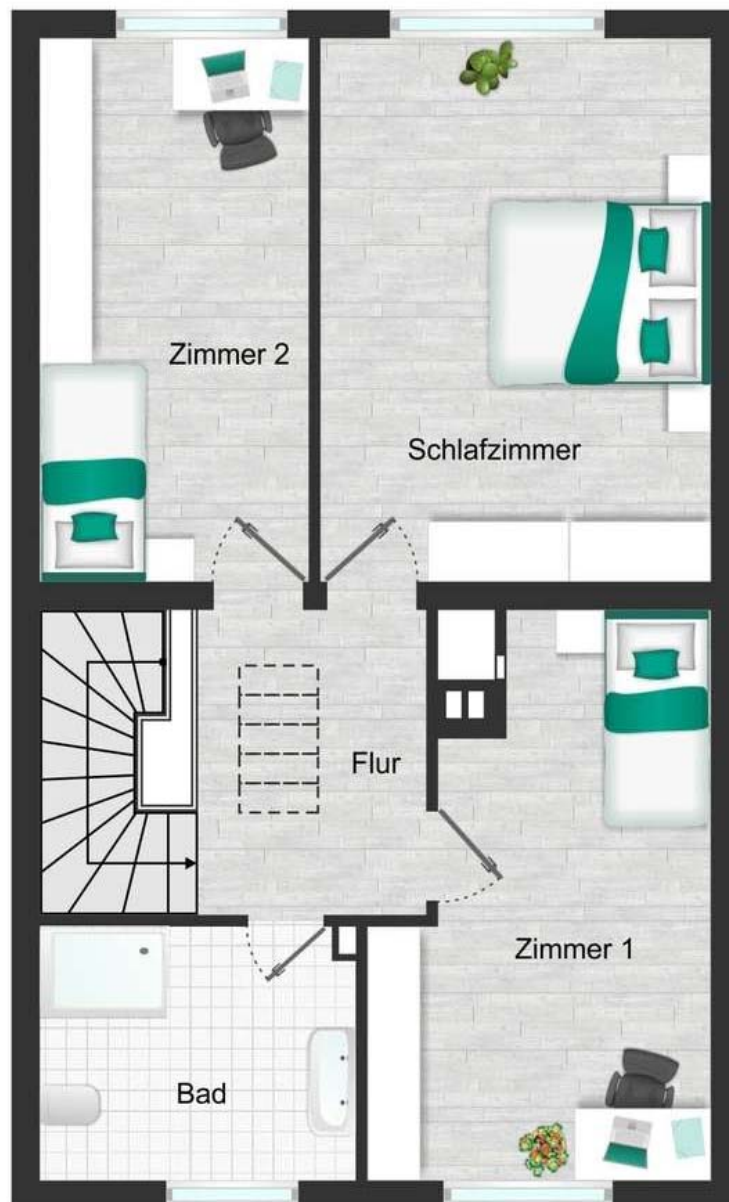
Poolbereich

## Grundriss Erdgeschoss

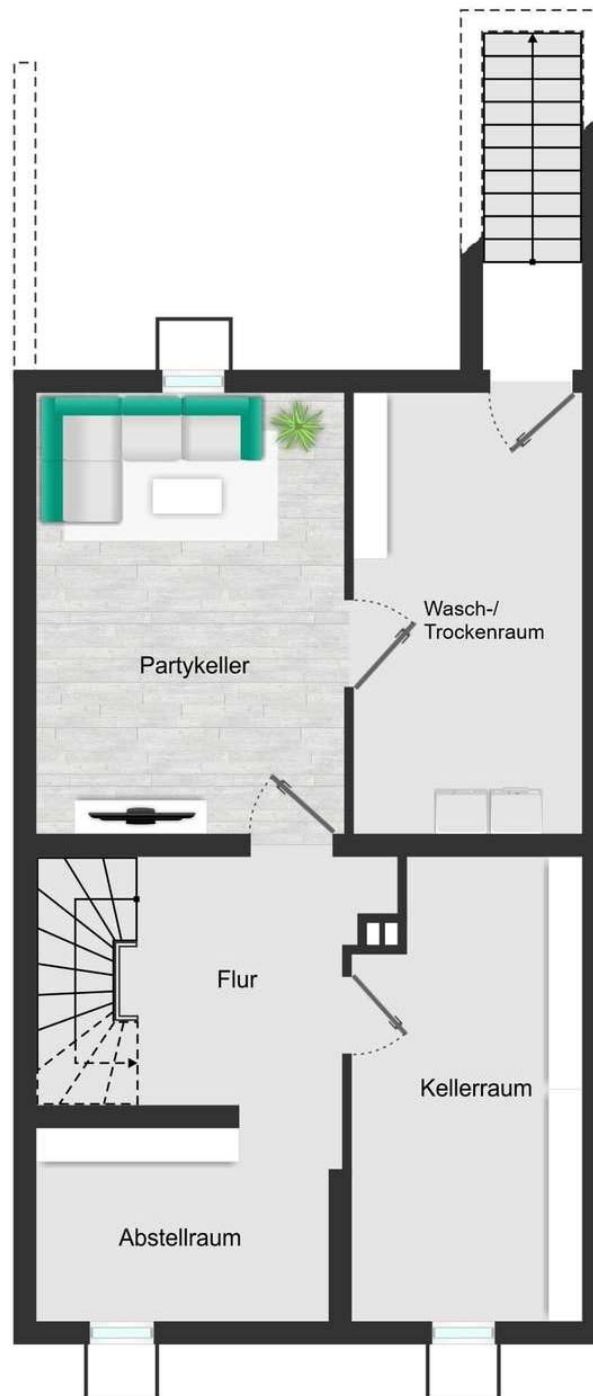




## Grundriss Obergeschoss



## Grundriss Kellergeschoss



## Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

### Ihr Ansprechpartner



Ansprechpartner  
Rainer Distelrath

**02633 – 8165**

**[www.distelrath-immobilien.de](http://www.distelrath-immobilien.de)**