Hürth

# Modernes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Hürth-Hermülheim | Faktor 20,45

***Objektnummer: 2341018A1***

**KAUFPREIS:** 1.968.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 359,03 m² • **GRUNDSTÜCK:** 1.166 m²

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2341018A1 |
| Wohnfläche | ca. 359,03 m² |
| Baujahr | 1978 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.968.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Gesamtfläche | ca. 716 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 716 m² |

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Die Immobilie

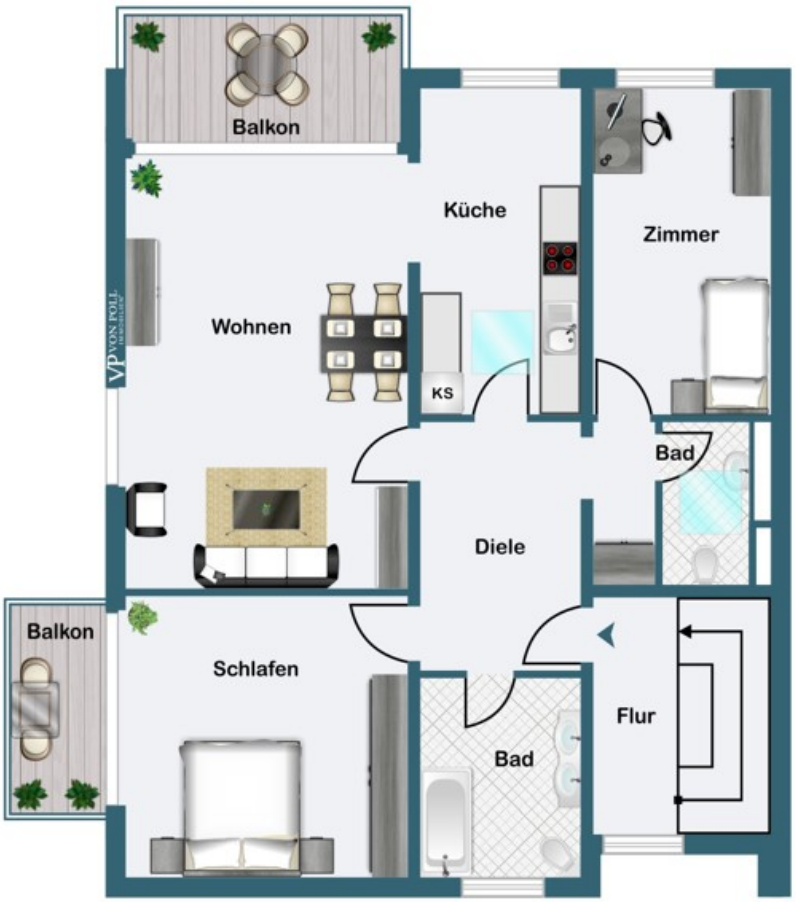
**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

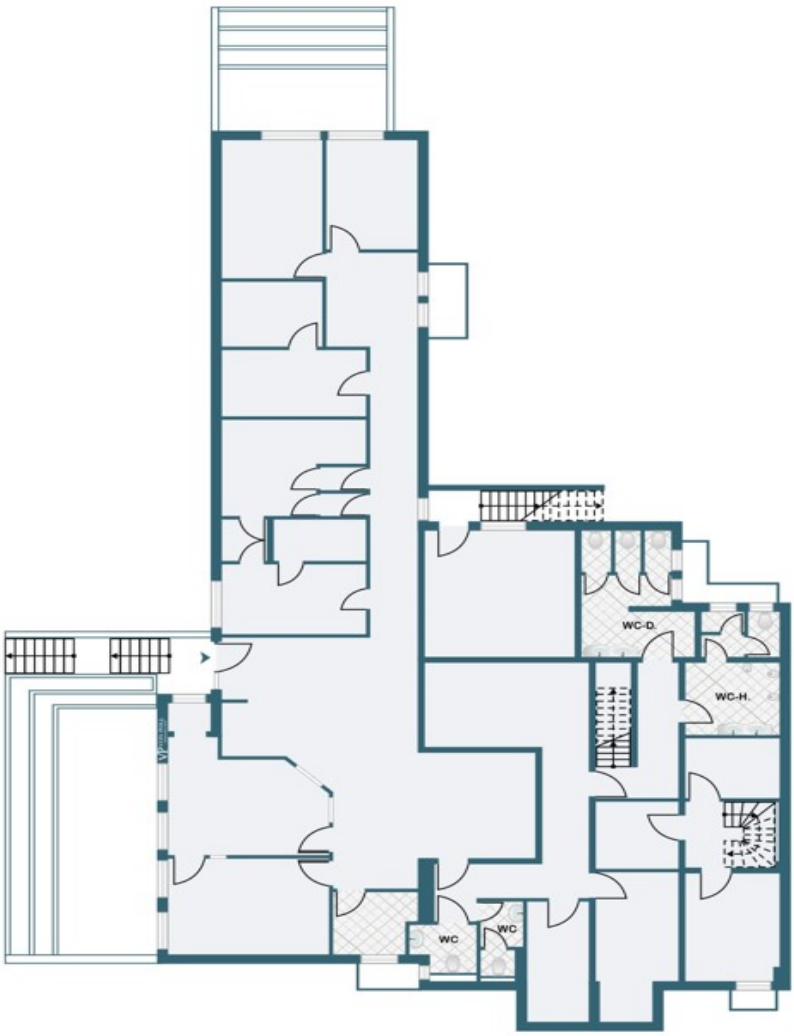
# Die Immobilie

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Grundrisse

Dachterrasse
ca.35 m²
Wintergarten
Wohnen
Küche
Zimmer
KS
Diele
WC
ca.1
m²
Flur
Schlafen
Dachterrasse
Flur
ca.4
m²
Bad


Balkon
Küche
Zimmer
Wohnen
KS
Bad
Diele
Balkon
Schlafen
Flur
Bad




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses kernsanierte, neuwertige Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Hürth, wo ländlicher Charme auf Großstadtkomfort trifft. Das im Jahre 1978 gebaute Haus umfasst drei Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 716,30 m² auf einem ca. 1.166 m² großem Grundstück, wo sich auch die zehn Stellplätze befinden, die zum Objekt gehören. Die Wohnungen sind alle hochmodern und versprühen durch die zahlreichen stilvollen Elemente einen Hauch von Luxus. Im Erdgeschoss befindet sich die Anliegerwohnung mit ihren ca. 120 m² und einem wunderschönen, gepflegten Garten, der ganze ca. 300 m² umfasst. Ausgestattet mit vier Zimmern, zwei Bädern, einem zusätzlichen Gäste-Bad sowie einem offenen Wohn- und Küchenbereich wird optimaler Wohnkomfort garantiert. Viele große Fenster und der offene Grundriss sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein herrliches, luftiges Raumgefühl. Die Dreizimmerwohnung im ersten Obergeschoss erstreckt sich über eine Fläche von ca. 136 m² und beinhaltet eine mit Kunstrasen ausgelegte Dachterrasse, zwei Balkone und als absolutes Highlight – einen Wintergarten. Auch die ca. 103 m² große Dreizimmerwohnung im zweiten Obergeschoss wird großzügig um zwei Balkone ergänzt, die alle aus hochwertigem Bankirai Holz sind und dank einer eleganten Milchglasumzäunung Schutz vor neugierigen Blicken bieten. Außerdem sind beide Wohnungen genau wie die EG-Wohnung von lichtgetränkten Räumen geprägt, mit einem zusätzlichen Gäste-Bad ausgestattet und verfügen über einen eigenen Keller, der für die Mieter als Abstellfläche dient. Die Gewerbeeinheit im Kellergeschoss umfasst eine Fläche von ca. 183 m² und die im Erdgeschoss ca. 174 m², wobei zu der unteren noch eine ca. 35 m² Terrasse gehört, wo momentan ein Hausmeisterunternehmen angesiedelt ist, während sich oben das Restaurant „Romeos“ mit einer Google Bewertung von 4,1 Sternen befindet. Alle Wohn- und Gewerbeeinheiten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Elektro-, Wasser-, sowie Abwasserableitungen wurden im Rahmen der Sanierung erneuert. In den Wohnungen ist teilweise Marmor, Fliesen und Laminat verlegt, zudem handelt es sich bei den Fenstern um Isolierfenster. Die Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus, sodass die Parkplatzsuche den Bewohnern erspart bleibt. Die aktuellen, monatlichen Nettomieteinahmen belaufen sich auf 8.020,00 €.

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Alles zum Standort

Hürth – ein Zusammenspiel von Natur und Kultur, wo ländlicher Charme auf eine top Infrastruktur trifft. Dank der Nähe zur Stadt Köln, an welche Hürth westlich grenzt, profitiert der Ort von dem dynamischen und vielschichtigen Wirtschaftsprofil der Medienmetropole und den sich daraus ergebenden Synergieeffekten. Wobei Hürth selbst auch als moderner Industrie- und Medienstandort gilt und den Strukturwandel vom Kohlestandort wie kaum eine andere Stadt gemeistert hat. Das Ergebnis ist ein breites und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot, ein vielfältiges Kulturprogramm, diverse Sport-, Freizeit-, sowie Einkaufsmöglichkeiten und eine top Anbindung an den deutschen und europäischen Raum. Die Immobilie befindet sich im Herzen von Hürth, nur wenige Gehminuten vom Hürth Park entfernt. Dabei handelt es sich um ein großes Einkaufszentrum mit ca. 150 Geschäften, unzähligen Gastronomiebetrieben, dem ersten Multiplexkino Deutschlands, zahlreichen Dienstleistern wie Banken und Ärzten sowie über 3000 kostenlosen Parkplätzen. Mehrere Schulen in der unmittelbaren Umgebung ergänzen dieses Angebot und ergeben somit eine ideale Nahversorgung. Geprägt von einem charmanten und gepflegten Erscheinungsbild, zeichnet sich die Stadt durch einen hohen Erholungs- sowie Freizeitfaktor aus. Direkt gegenüber vom Objekt befindet sich der Bürgerpark mit seinen weitläufigen Grünanlagen und vielfältigen Spiel- und Sportangeboten. Der perfekte Ort zum Entspannen, die Sonne zu genießen und zu verweilen, während sich die Kinder austoben. Für eine Abkühlung an heißen Sommertagen bietet sich der Otto-Maigler-See perfekt an. Ausgestattet mit einem Strandbad und Beachclub, gibt es hier von Kinderanimation bis Beachpartys etwas für jedermann. Wer jedoch nicht auf die Sommermonate warten will, um ins Wasser zu springen, findet sich innerhalb weniger Minuten im Hallenbad „De Bütt“ wieder. Der bekannte Erlebnisbauernhof „Gertrudenhof“ ist ebenso unweit gelegen und hat, wie der Titel es schon sagt, mehr als nur gute regionale Produkte zu bieten. Auch wenn sich dank der kurzen Wege vieles bequem zu Fuß oder per Fahrrad erreichen lässt, ergänzt ein günstiges Verkehrsnetzwerk die Standortvorteile. Innerhalb eines 800 m Radius sind mehrere Bushaltestellen vertreten (die nächste nur 40 m entfernt), wo insgesamt die Buslinien 711, 712, 713, 714, 720, 910, 960, 978 und SB91 fahren. Dank der Nähe und der idealen Anbindung an den Kölner Autobahnring gelangt man innerhalb kürzester Zeit auf die A 1 und A 4. Dementsprechend lassen sich der Kölner Hauptbahnhof (ca. 12 km entfernt) sowie der Kölner Flughafen (ca. 25 km entfernt) schnell erreichen. Diese Komposition aus der idealen geographischen Lage, top Verkehrsanbindung, ausgezeichneten Infrastruktur und dem hohen Erholungs- und Freizeitfaktor, ergibt eine attraktive Lage, wo die Kombination von Natur und Kultur ländlichen Charme und Großstadtkomfort vereint.

**Objektnummer: 2341018A1 - 50354 Hürth**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

Hauptstraße 53  Köln – Commercial
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com