Hürth

Modern residential and commercial building in the heart of Hürth-Hermülheim | Factor 20.45

Property ID: 2341018A1

VON POLL COMMERCIAL®

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.968.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 359,03 m² • **LAND AREA:** 1.166 m²

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

- At a glance
- The property
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

At a glance

Property ID	2341018A1
Living Space	ca. 359,03 m²
Year of construction	1978

Purchase Price	1.968.000 EUR
Commission	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Total Space	ca. 716 m²
Rentable space	ca. 716 m²

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

The property

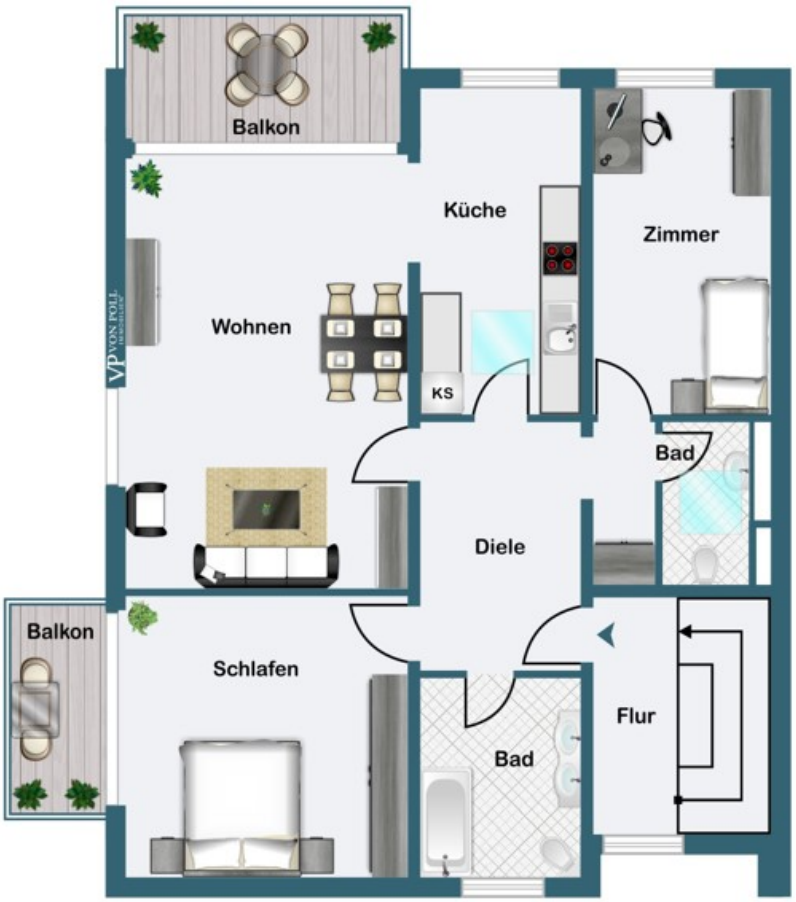
Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

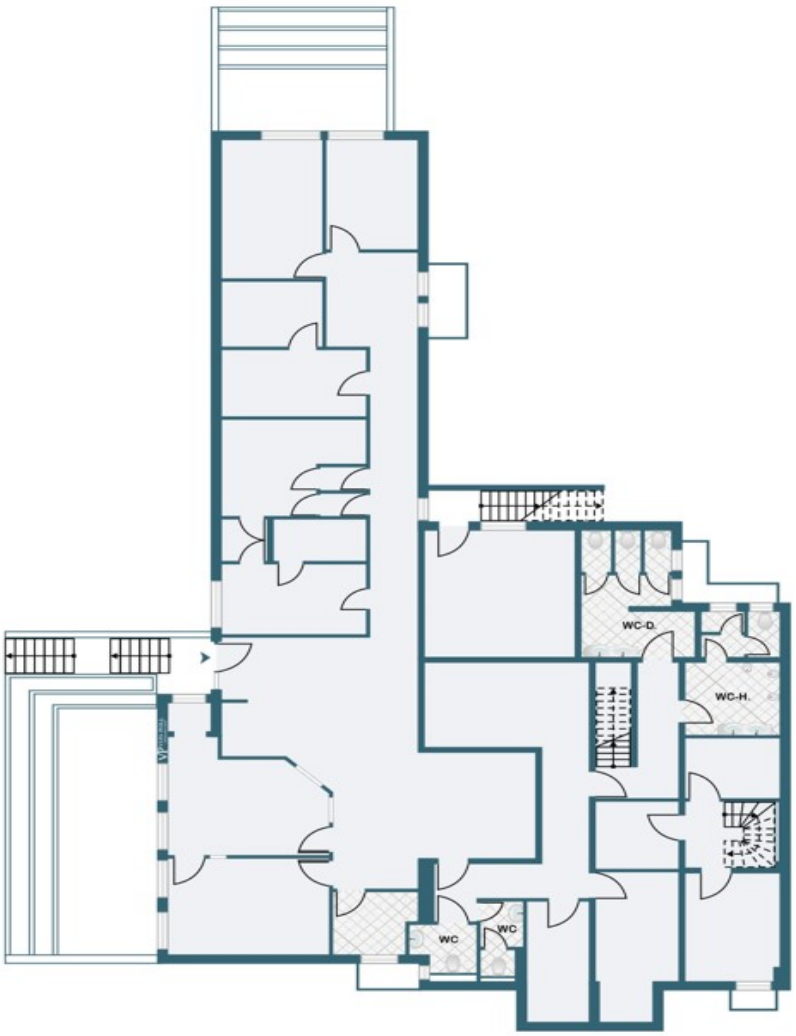
The property

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

Floor plans

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


Balkon
Küche
Zimmer
Wohnen
KS
Bad
Diele
Balkon
Schlafen
Flur
Bad



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

A first impression

VON POLL COMMERCIAL presents this completely renovated, like-new residential and commercial building in the heart of Hürth, where rural charm meets urban comfort. Built in 1978, the building comprises three residential units and two commercial units with a total area of approximately 716.30 m² on a plot of approximately 1,166 m², which also includes ten parking spaces belonging to the property. The apartments are all state-of-the-art and exude a touch of luxury thanks to their numerous stylish features. The ground floor apartment offers approximately 120 m² of living space and a beautiful, well-maintained garden of approximately 300 m². Featuring four rooms, two bathrooms, an additional guest bathroom, and an open-plan living and kitchen area, it guarantees optimal living comfort. Many large windows and the open floor plan ensure light-filled rooms and a wonderfully airy feel. The three-room apartment on the first floor spans approximately 136 m² and includes a roof terrace with artificial turf, two balconies, and, as a true highlight, a conservatory. The approximately 103 m² three-room apartment on the second floor also boasts two balconies, all constructed of high-quality bankirai wood and protected from prying eyes by elegant frosted glass railings. Like the ground-floor apartment, both apartments feature light-filled rooms, an additional guest bathroom, and a private cellar for tenant storage. The commercial unit in the basement comprises approximately 183 m², while the ground-floor unit measures approximately 174 m². The ground-floor unit also includes a 35 m² terrace, currently occupied by a building management company, while the upper floor houses the restaurant "Romeos," which has a 4.1-star Google rating. All residential and commercial units are equipped with underfloor heating. The electrical, water, and sewage systems were renewed as part of the renovation. Some apartments feature marble, tile, and laminate flooring, and the windows are double-glazed. Parking spaces are located directly in front of the building, saving residents the hassle of finding a parking spot. The current monthly net rental income amounts to €8,020.00.

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

All about the location

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.

Property ID: 2341018A1 - 50354 Hürth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sven Walter

Hauptstraße 53, 50996 Köln
Tel.: +49 221 - 42 30 25 25
E-Mail: commercial.koeln@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com