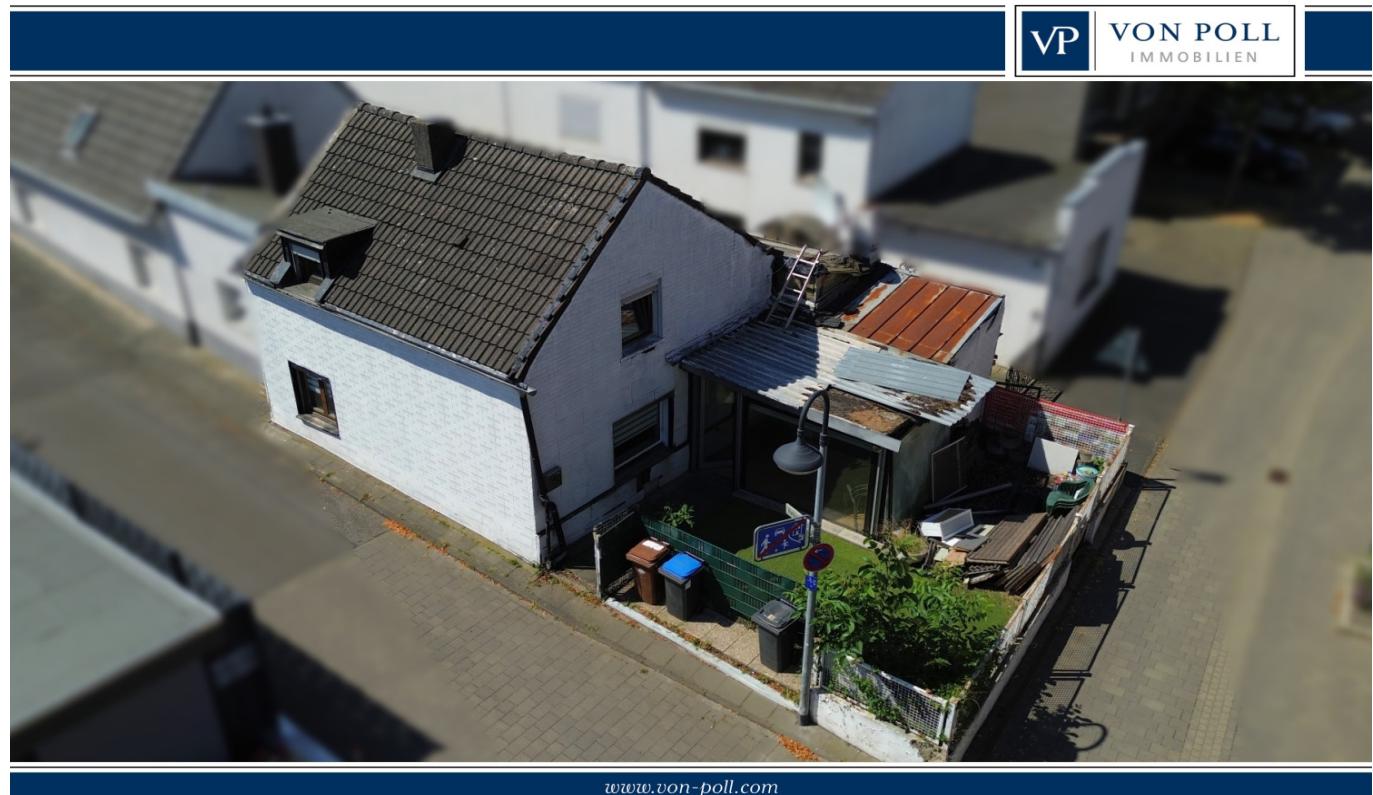


Hürth – Fischenich

# Property in need of renovation – ideal for tradespeople or as the basis for a new construction project.

*Property ID: 25400006*



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

PURCHASE PRICE: 119.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 113 m<sup>2</sup>

Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

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

**Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## At a glance

Property ID	25400006	Purchase Price	119.000 EUR
Living Space	ca. 70 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	4	Condition of property	Demolition property
Bedrooms	2	Construction method	Timber frame
Bathrooms	1	Equipment	Terrace
Year of construction	1890		

Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	585.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.06.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1890

Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## The property



Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## The property



Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## The property



Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## The property



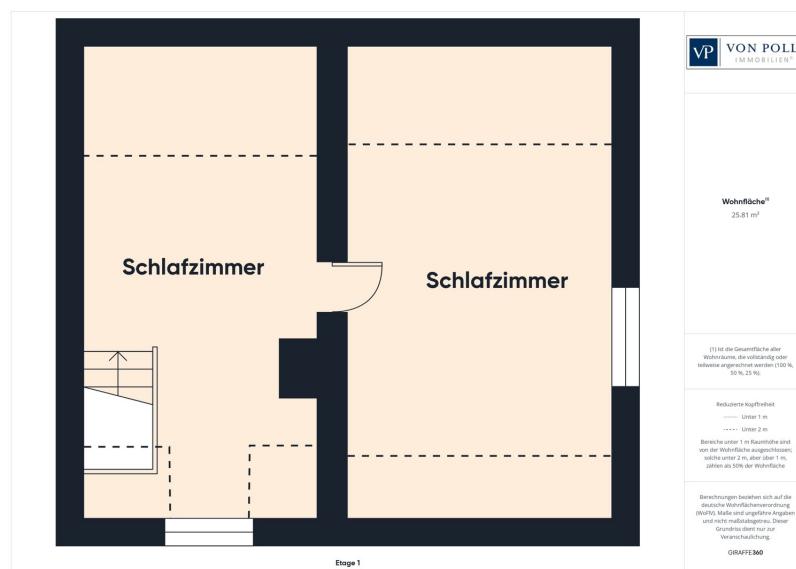
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.  
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

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

Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## Floor plans



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: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this compact plot of land with a detached house in need of renovation – ideal for creative minds who want to make a big impact on a small space. Currently, the approximately 113 m<sup>2</sup> plot contains a detached house of around 70 m<sup>2</sup>, which is in dire need of renovation. Depending on your vision, either a comprehensive renovation or a complete demolition followed by new construction is possible – subject to approval under Section 34 of the German Federal Building Code (BauGB) (neighboring development). Despite the manageable size of the plot, this property offers diverse possibilities for realizing individual living concepts. A small home for singles or couples is conceivable, as is a modern, compact apartment with an efficient floor plan – depending on the architectural design. This property is suitable for buyers with a vision – whether for personal use or as a well-considered investment. The combination of manageable risk and creative freedom makes this property an exciting opportunity. We look forward to your inquiry and arranging a personal viewing appointment.

**Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im Hürther Stadtteil Fischenich, südwestlich von Köln – einer ruhigen, verkehrsberuhigten Anwohnerstraße. Hürth-Fischenich ist ein gewachsener, familienfreundlicher Ortsteil mit dörflichem Charme und historischer Struktur. Typisch für den Stadtteil sind gepflegte Fachwerkhäuser, kleine Plätze, eine Burgruine und ein reges Vereinsleben. Gleichzeitig profitiert Fischenich von der guten Anbindung an die Großstädte der Region.

Die Innenstadt von Köln ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Straßenbahn in rund 20–25 Minuten erreichbar. Auch Bonn und Brühl befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist hervorragend: Über die Luxemburger Straße gelangen Sie schnell zur A4 (Richtung Köln–Aachen) und zur A61 (Richtung Koblenz–Mönchengladbach). Mit dem Auto erreichen Sie umliegende Städte wie Köln, Bonn, Brühl, Frechen und Euskirchen bequem in kurzer Fahrzeit.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch die nahegelegene Haltestelle der Stadtbahnlinie 18 (Köln–Bonn) sowie mehrere Buslinien sehr gut ausgebaut. Pendler und Berufstätige profitieren von der schnellen und direkten Verbindung nach Köln-Zentrum oder Bonn.

Die Nahversorgung ist gesichert: Supermärkte wie Rewe, Aldi und Lidl befinden sich im Umkreis von wenigen Fahrminuten. Zusätzlich gibt es im Ort selbst eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Poststelle, eine Grundschule und einen Kindergarten – viele Einrichtungen sind sogar fußläufig erreichbar. Für größere Einkäufe ist das Hürth Park Einkaufszentrum in ca. 10 Autominuten erreichbar.

Zudem laden der nahegelegene Werkstattweiher, Felder und Wälder sowie der Römerkanal-Wanderweg zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Fischenich verbindet damit naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Städte in der Region.

**Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 585.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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