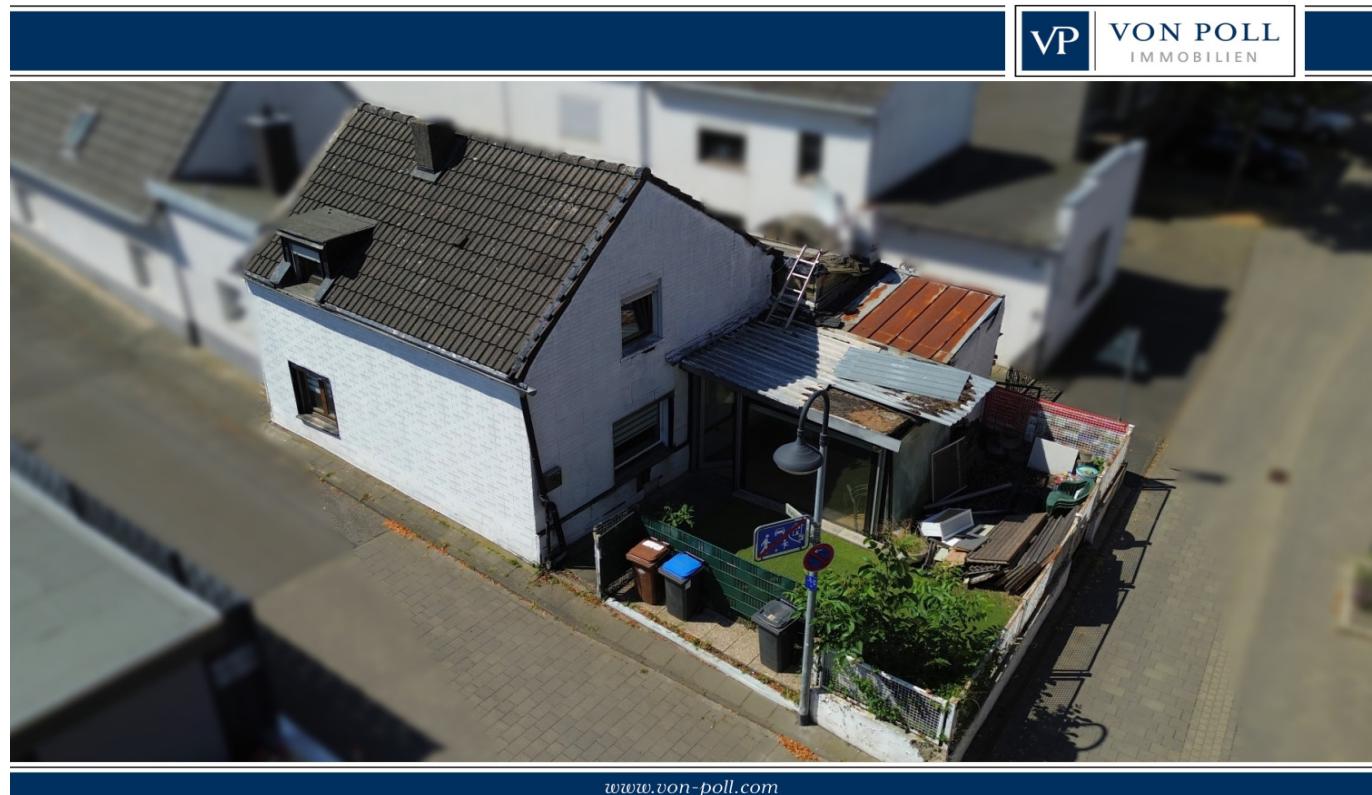


Hürth – Fischenich

Propiedad para reformar, ideal para profesionales o como base para un nuevo proyecto de construcción.

Número de propiedad: 25400006



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 119.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 113 m²

Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

De un vistazo

Número de propiedad	25400006
Superficie habitable	ca. 70 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1890

Precio de compra	119.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	propiedad para demolición
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Terraza

Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	585.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	16.06.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1890

Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

La propiedad



Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

La propiedad



Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

La propiedad



Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

La propiedad



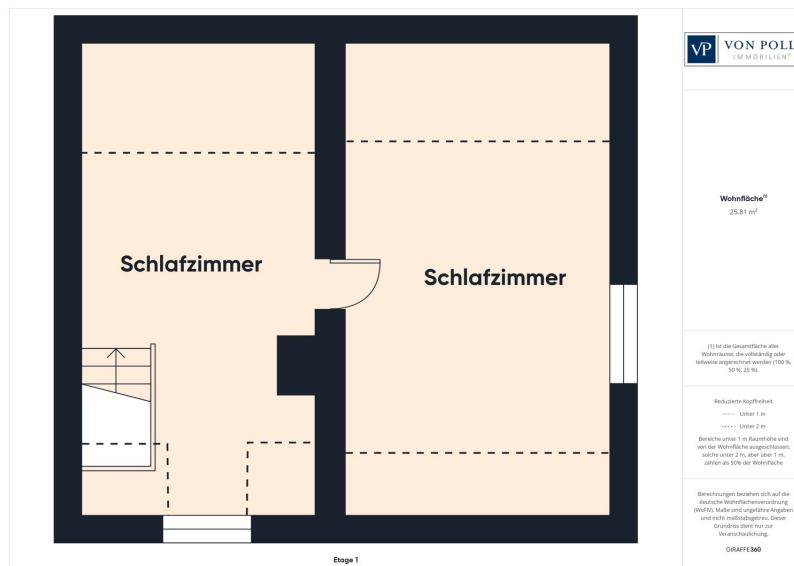
BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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

Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este compacto terreno con una casa unifamiliar para reformar, ideal para mentes creativas que buscan un gran impacto en un espacio reducido. Actualmente, la parcela de aproximadamente 113 m² alberga una casa unifamiliar de unos 70 m² que necesita urgentemente una reforma. Dependiendo de su visión, es posible una reforma integral o una demolición completa seguida de una nueva construcción, sujeta a la aprobación del artículo 34 del Código Federal de Edificación Alemán (BauGB) (urbanización vecina). A pesar del tamaño manejable de la parcela, esta propiedad ofrece diversas posibilidades para crear conceptos de vivienda individuales. Es concebible una vivienda pequeña para solteros o parejas, así como un apartamento moderno y compacto con una distribución eficiente, dependiendo del diseño arquitectónico. Esta propiedad es ideal para compradores con visión, ya sea para uso personal o como una inversión bien pensada. La combinación de un riesgo manejable y libertad creativa convierte a esta propiedad en una oportunidad emocionante. Esperamos su consulta y concertar una visita personal.

Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 585.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com