Hürth

Immeuble résidentiel et commercial moderne au cœur de Hürth-Hermülheim | Factor 20.45

CODE DU BIEN: 2341018A1



PRIX D'ACHAT: 1.968.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 359,03 m^2 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.166 m^2

CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2341018A1
Surface habitable	ca. 359,03 m²
Année de construction	1978

Prix d'achat	1.968.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Surface total	ca. 716 m²
Espace locatif	ca. 716 m²

CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété





CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

La propriété

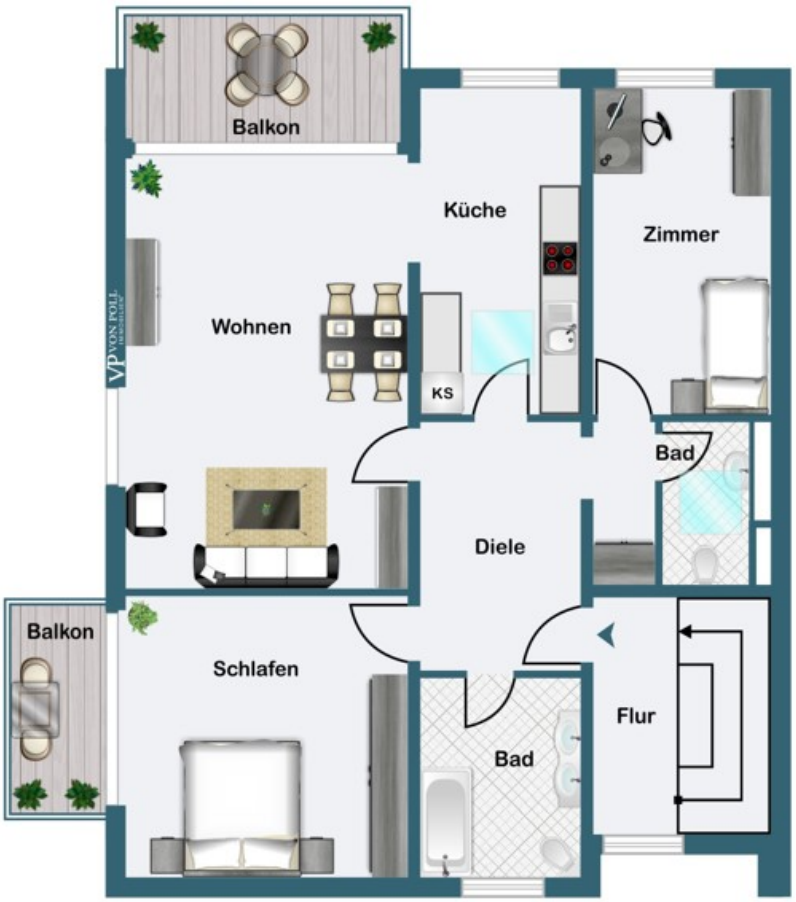


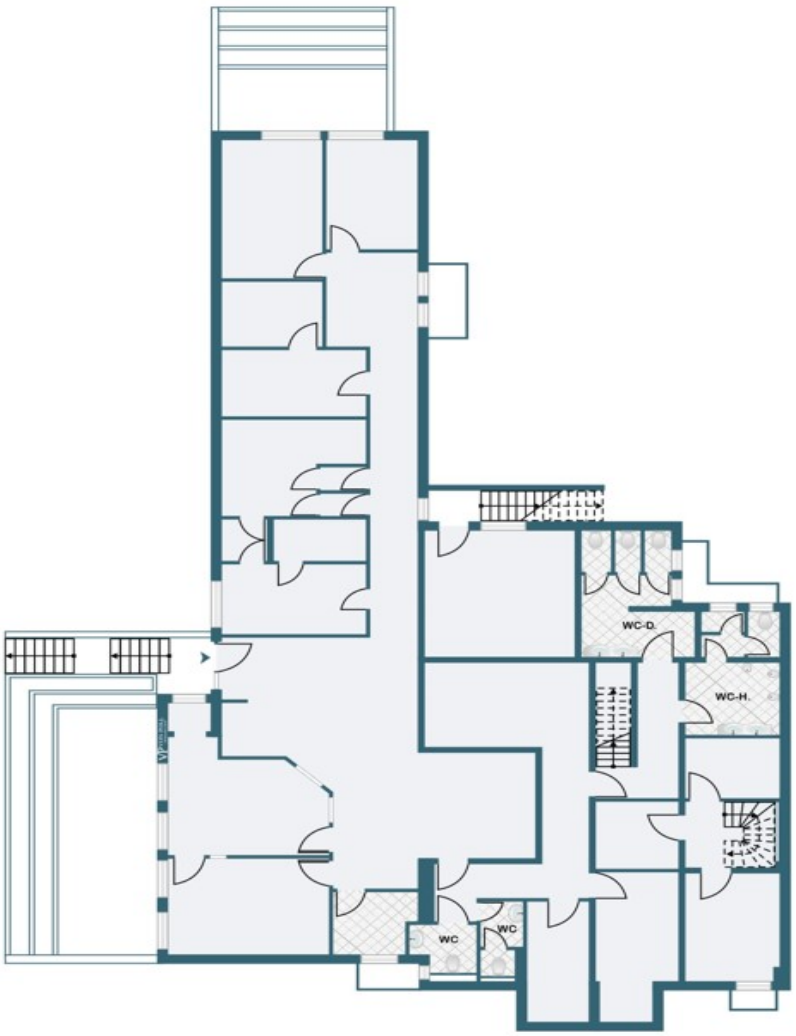
CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

Plans d'étage




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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

Une première impression

VON POLL COMMERCIAL vous présente cet immeuble résidentiel et commercial entièrement rénové, comme neuf, situé au cœur de Hürth, où le charme champêtre rencontre le confort urbain. Construit en 1978, l'immeuble comprend trois appartements et deux locaux commerciaux, d'une surface totale d'environ 716,30 m² sur un terrain d'environ 1 166 m², incluant dix places de parking privatives. Les appartements, modernes et élégants, offrent un confort haut de gamme. L'appartement du rez-de-chaussée propose environ 120 m² de surface habitable et un magnifique jardin paysager d'environ 300 m². Doté de quatre pièces, deux salles de bains, un WC séparé et un espace de vie ouvert avec cuisine, il garantit un confort optimal. De grandes fenêtres et une configuration ouverte assurent une luminosité exceptionnelle et une sensation d'espace incomparable. L'appartement de trois pièces au premier étage s'étend sur environ 136 m² et comprend une terrasse sur le toit avec gazon synthétique, deux balcons et, véritable atout, une véranda. L'appartement de trois pièces d'environ 103 m² au deuxième étage dispose également de deux balcons, tous deux construits en bois de bankirai de haute qualité et protégés des regards indiscrets par d'élégants garde-corps en verre dépoli. À l'instar de l'appartement du rez-de-chaussée, ces deux appartements bénéficient de pièces lumineuses, d'une salle d'eau supplémentaire pour les invités et d'une cave privative. Le local commercial au sous-sol mesure environ 183 m², tandis que celui du rez-de-chaussée s'étend sur environ 174 m². Ce dernier comprend également une terrasse de 35 m², actuellement occupée par une société de gestion immobilière, tandis que l'étage supérieur abrite le restaurant « Romeos », noté 4,1 étoiles sur Google. Tous les locaux, résidentiels et commerciaux, sont équipés d'un chauffage au sol. Les réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement ont été entièrement rénovés. Certains appartements sont dotés de sols en marbre, en carrelage et en stratifié, et les fenêtres sont à double vitrage. Des places de parking sont situées juste devant l'immeuble, ce qui évite aux résidents de se soucier du stationnement. Le revenu locatif net mensuel actuel s'élève à 8 020,00 €.

CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 2341018A1 - 50354 Hürth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Walter

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com