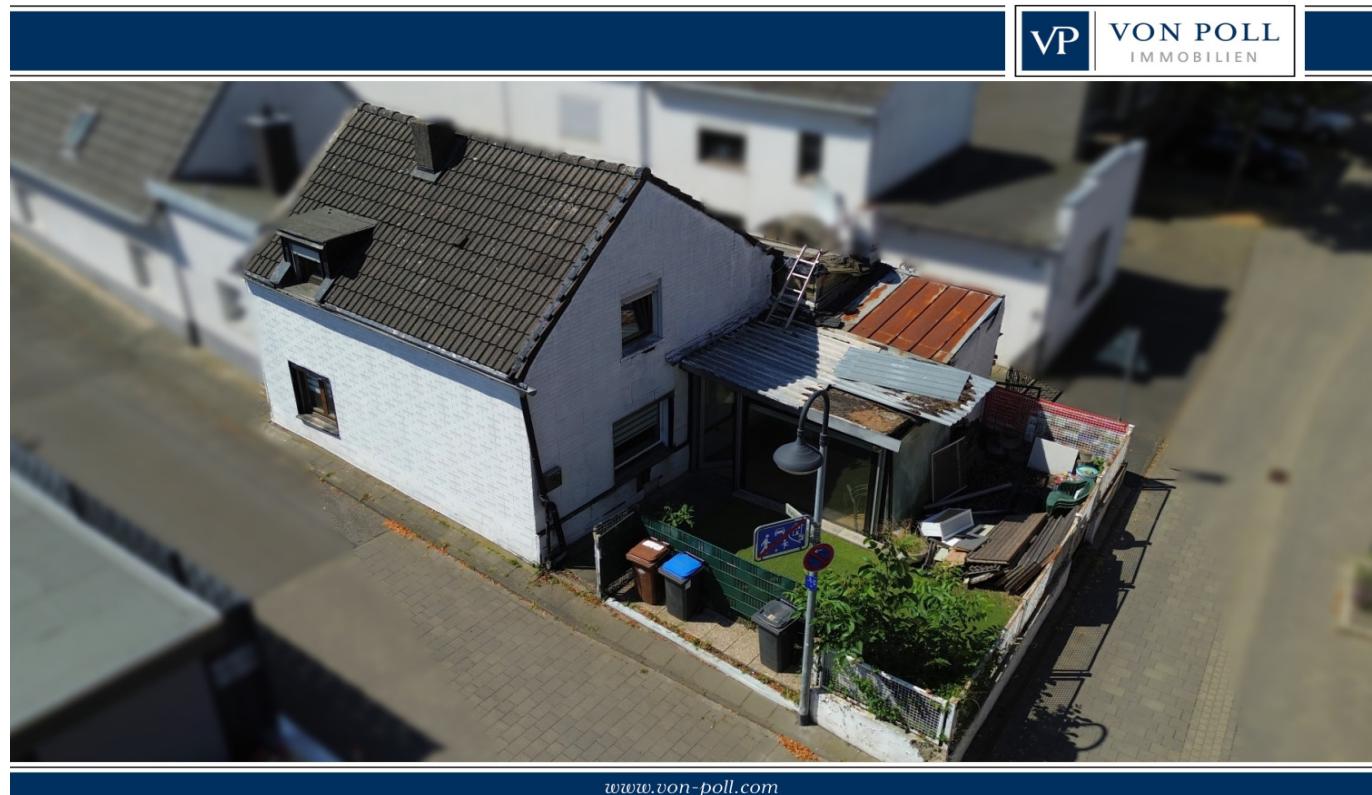


Hürth – Fischenich

Propriété nécessitant des rénovations – idéale pour les artisans ou comme base pour un nouveau projet de construction.

**CODE DU BIEN: 25400006**



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

**PRIX D'ACHAT: 119.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 113 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

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

**CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## En un coup d'œil

|                       |                       |                              |   |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25400006              | Prix d'achat                 | 119.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 70 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison en bande d'angle   |
| Type de toiture       | à deux versants       | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 4                     | Modernisation / Rénovation   | 2000  |
| Chambres à coucher    | 2                     | État de la propriété         | Démolition  |
| Salles de bains       | 1                     | Technique de construction    | Charpente en bois   |
| Année de construction | 1890                  | Aménagement                  | Terrasse  |

**CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                             |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz naturel léger    | Consommation d'énergie                                | 585.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 16.06.2035           | Classement énergétique                                | H                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1890                        |

CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## La propriété



CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## La propriété



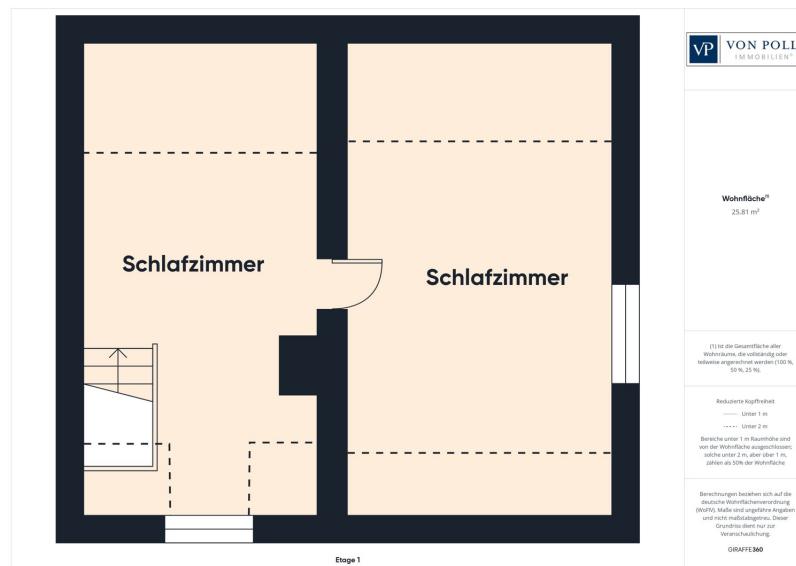
### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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)

CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## Plans d'étage



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: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente ce terrain compact avec une maison individuelle à rénover – idéal pour les esprits créatifs souhaitant optimiser un petit espace. Actuellement, le terrain d'environ 113 m<sup>2</sup> comprend une maison individuelle d'environ 70 m<sup>2</sup> nécessitant une rénovation complète. Selon vos envies, une rénovation totale ou une démolition complète suivie d'une nouvelle construction sont possibles – sous réserve d'approbation au titre de l'article 34 du Code fédéral allemand de la construction (BauGB) (construction voisine). Malgré la taille réduite du terrain, cette propriété offre de nombreuses possibilités pour concrétiser des projets d'habitation personnalisés. Un petit logement pour une personne seule ou un couple est envisageable, tout comme un appartement moderne et compact avec un agencement optimisé – selon le projet architectural. Cette propriété convient aux acheteurs visionnaires, que ce soit pour y vivre ou pour un investissement judicieux. L'alliance d'un risque maîtrisé et d'une grande liberté créative fait de cette propriété une opportunité unique. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information et pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich**

## Contact

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

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)

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

---

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