Hürth

Moderno edificio residenziale e commerciale nel cuore di Hürth-Hermülheim | Fattore 20,45

Codice oggetto: 2341018A1

VON POLL COMMERCIAL®

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.968.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 359,03 m^2 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.166 m^2

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2341018A1
Superficie netta	ca. 359,03 m²
Anno di costruzione	1978

Prezzo d'acquisto	1.968.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Superficie commerciale	ca. 716 m²
Superficie affittabile	ca. 716 m²

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

La proprietà

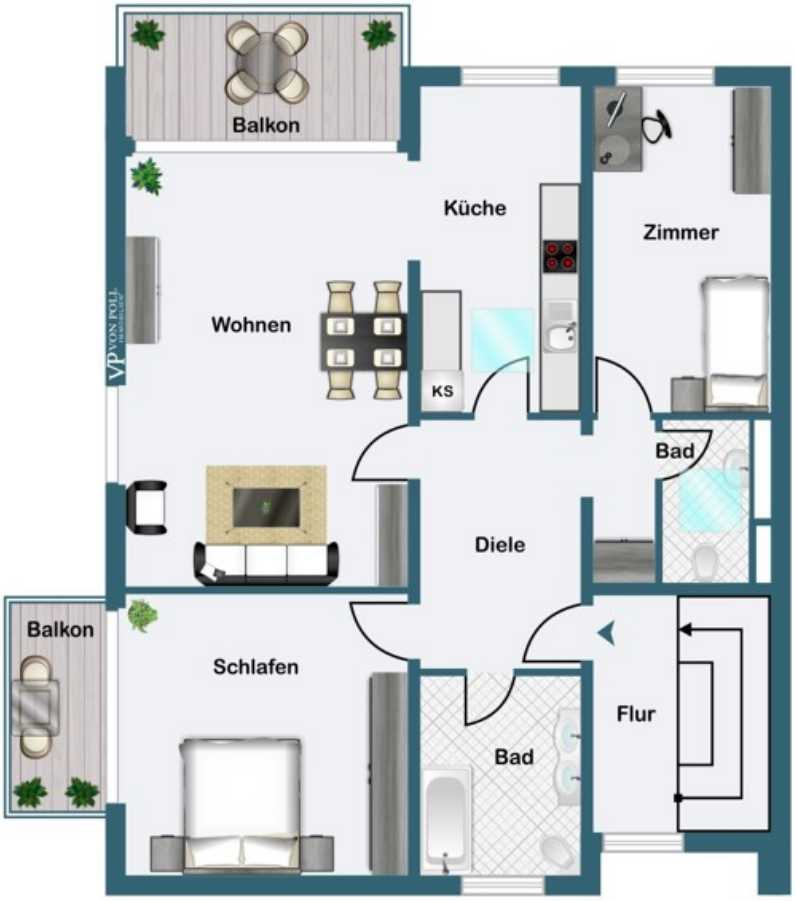
Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

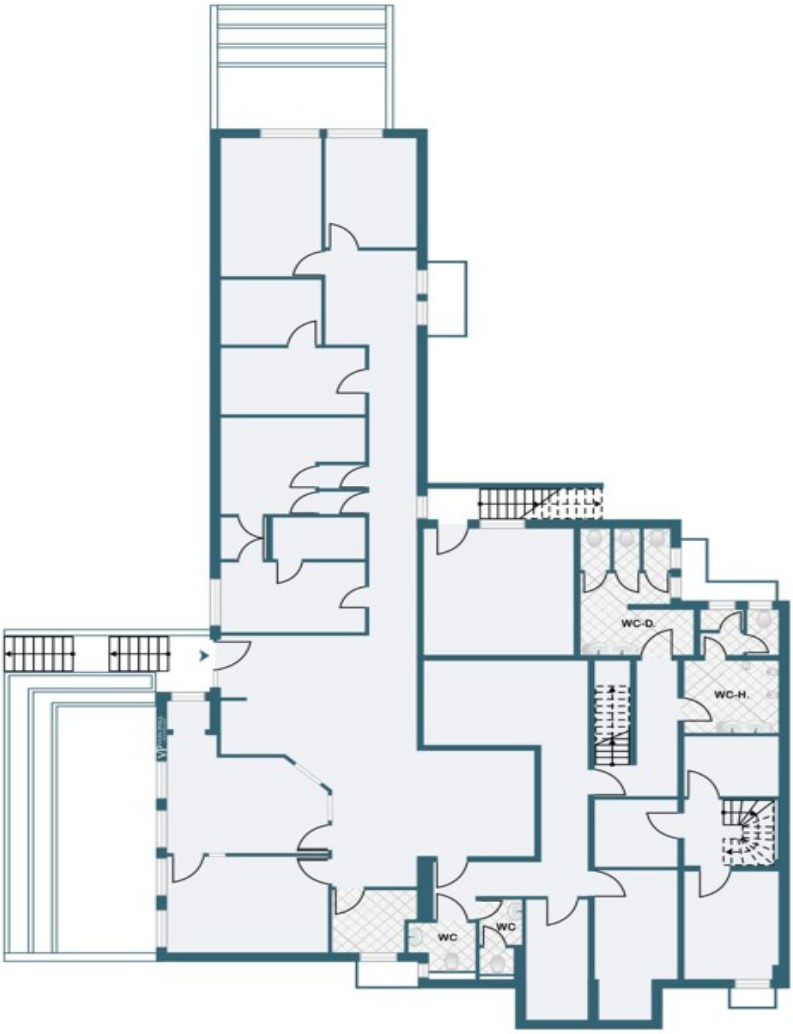
La proprietà

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

Planimetrie

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


Balkon
Küche
Zimmer
Wohnen
KS
Bad
Diele
Balkon
Schlafen
Flur
Bad



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

Una prima impressione

VON POLL COMMERCIAL presenta questo edificio residenziale e commerciale completamente ristrutturato e pari al nuovo nel cuore di Hürth, dove il fascino rurale incontra il comfort urbano. Costruito nel 1978, l'edificio comprende tre unità residenziali e due unità commerciali per una superficie totale di circa 716,30 m² su un terreno di circa 1.166 m², che comprende anche dieci posti auto di proprietà. Gli appartamenti sono tutti all'avanguardia e trasmettono un tocco di lusso grazie alle loro numerose caratteristiche di stile. L'appartamento al piano terra offre circa 120 m² di superficie abitabile e un bellissimo giardino ben curato di circa 300 m². Dotato di quattro camere, due bagni, un ulteriore bagno per gli ospiti e una zona giorno e cucina a pianta aperta, garantisce un comfort abitativo ottimale. Molte ampie finestre e la planimetria aperta garantiscono ambienti luminosi e una sensazione di meravigliosa ariosità. Il trilocale al primo piano si estende su circa 136 m² e comprende una terrazza sul tetto con erba sintetica, due balconi e, come vero fiore all'occhiello, una veranda. Anche il trilocale al secondo piano, di circa 103 m², vanta due balconi, tutti realizzati in pregiato legno bankirai e protetti da sguardi indiscreti da eleganti ringhiere in vetro satinato. Come l'appartamento al piano terra, entrambi gli appartamenti dispongono di ambienti luminosi, un ulteriore bagno per gli ospiti e una cantina privata per gli inquilini. L'unità commerciale al piano seminterrato si estende su circa 183 m², mentre l'unità al piano terra misura circa 174 m². L'unità al piano terra comprende anche una terrazza di 35 m², attualmente occupata da una società di gestione condominiale, mentre il piano superiore ospita il ristorante "Romeos", che ha una valutazione Google di 4,1 stelle. Tutte le unità residenziali e commerciali sono dotate di riscaldamento a pavimento. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono stati rinnovati nell'ambito della ristrutturazione. Alcuni appartamenti sono dotati di pavimenti in marmo, piastrelle e laminato e le finestre sono dotate di doppi vetri. I posti auto si trovano proprio di fronte all'edificio, risparmiando ai residenti la fatica di trovare parcheggio. L'attuale reddito netto mensile da locazione ammonta a € 8.020,00.

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 2341018A1 - 50354 Hürth

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sven Walter

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com