



**Hürth Efferen – 1-Raum-Apartm., Parkett,
Küchenzeile, Süd-Loggia, 31 m² – mit /inklusive
Tiefgaragenstellplatz !!**

147.500 €	31 m²	1
Kaufpreis	Wohnfläche ca.	Zimmer

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben
50354 Hürth (Efferen)**

Preise & Kosten

Kaufpreis	147.500 €
Hausgeld	205 €
1 Stellplatz	12.000 €

Provision für Käufer

2,38 % inkl. MwSt. verdient und zahlbar bei notariellem Kaufvertrag !

Lage

Das Kunst-und Medientviertel verfügt über eine erstklassige Lage in Köln-Hürth (Efferen). Bedingt durch die sehr gute Verkehrsverbindung zur Autobahn und der Kölner City zählt der Standort zu den besten Adressen. Die nur fünf Gehminuten entfernte S-Bahn-Linie 18 gewährleistet eine schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt und den Hauptbahnhof (ca. 12 Min.). Architektonisch abwechslungsreiches Umfeld !

Die Wohnung

Kategorie	Wohnungslage	Bezug
Apartment	3. Geschoss	nach Vereinbarung

Derzeitige Nutzung
frei

- ✓ Bad mit Fenster und Wanne
- ✓ Loggia
- ✓ Einbauküche, offene Küche
- ✓ Böden: Parkett
- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ Weitere Räume: Kelleranteil
- ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss

Wohnanlage

- ✓ Baujahr: 2001
- ✓ Personenaufzug
- ✓ 1 Stellplatz: Tiefgarage

Energie & Heizung



Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Gebäudetyp

Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis
2001

Wesentliche Energieträger
Gas

Effizienzklasse
C

Endenergieverbrauch
77,00 kWh/(m²·a)

Weitere Energiedaten

Energieträger
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Details

Objektbeschreibung

Niveauvolles Mehrparteienhaus mit Fahrstuhl. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoß mit Süd-West- Lage. Offene Küche zum Wohnzimmer mit Einbau- Küchenzeile und seitlichem Fenster. Helle Wohnung; bodentiefe Fensterfront. Balkon mit Holzboden als überdachte Loggia.

Der TG-Stellplatz kostet € 12.000,00 und ist im o.g. Kaufpreis enthalten!

Gute Betreuung über Haus- meister (inkl. Treppenhaus- + Flur-/Fahrstuhlreinigung) und Verwaltung.

Die Wohnung ist zur Zeit leer stehend – und kann auf Wunsch über uns neu vermietet werden. Sprechen Sie uns gerne an.

Die Instandhaltungsrücklage wurde erhöht und bewirkt somit zunächst ein entsprechendes monatliches Wohngeld – siehe oben angegeben !

Vom o.g. Wohngeld sind lt. Wirtschaftsplan 2022 ca. € 99,47, inkl. Nebenkosten Wohnung + Tiefgaragen-Stellplatz an umlagefähigen Kosten zuzüglich der Grundbesitz-Abgaben von € 10,87 monatlich an den Mieter weiterzuberechnen, sofern eine Vermietung gewünscht ist.

WICHTIGER HINWEIS:

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und den vorliegenden Unterlagen und / oder Angaben des Verkäufers erstellt. Tippfehler, Änderungen, Irrtum, Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist keine Baubeschreibung, kein Verkaufsprospekt oder Ähnliches und dient nur zur werbetechnischen Vorinformation.

Alle weiteren Unterlagen + Informationen sind in Zusammenhang mit diesem Exposé erhältlich. Als Rechtsgrundlage gilt allein und nur der notariell abgeschlossene Kaufvertrag !

Ausstattung

Helles Fenster-Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluß.
Großer Wohnraum mit Balkon; offener Küchenseite mit Küchenzeile und eigenem Seitenfenster.

Angenehmes Ecklagen-Objekt.

Der Bodenbelag im Wohnraum hat Parkett; das Fenster-Bad ist weiß gefliest mit schwarzer Wand-Borde.

Zur Wohnung gehört wie folgt:

* Einbau-Küchenzeile

(Bestandteil der Wohnung – aktuell Dekor schwarz, mit Umluft-/Heissluft-

E-Herd + Ceranfeld, Unterbaukühlschrank, Spüle + div. Schränke!)

- * Küchenbereich mit Seitenfenster
- * Parkettboden im Wohnraum
- * weiße Fliesen im Bad mit schwarzer Wand-Borde
- * Bad mit Fenster
- * Kellerraum im Untergeschoß
- * Holzboden-Loggia mit Lampe / Außen- Steckdose

Weitere Informationen

Besichtigungstermine

Bitte machen Sie uns ca. 2 Terminvorschläge damit wir einen geeigneten Termin

koordinieren können. Besichtigungen können von montags bis samstags durchgeführt werden. Ein Besichtigungs-Schlüssel ist an uns unterwegs - daher erst ab / am 05.04.2023 möglich !

Hintergrundinformationen zu Ihrer Person und Ihren Vorstellungen sind von Vorteil und bedanken uns im voraus.

Stichworte

Serviceleistungen: Hausmeister

Anbieter der Immobilie

Patricia Wolff Immobilien (Erfstadt + Jülich)

Geschwister-Scholl-Str. 11,
52428 Jülich

Frau Patricia Kratz
Dein Ansprechpartner

Telefon: 02461/9394733

Telefon: 0178/7116079

Alle Bilder



Süd-Loggia



Wohnen -
Balkon



Wohnen – Bild 2 -
Beispiel



Balkon-Zugang ab Wohnen



Wohnbereich an Loggia



Wohnbereich vor Loggia Bild 2



Beispiel – Wohnen an
Loggia



Bereich – Einbauküchenzeile – aktuell
schwarz



Beispiel: Einbauküchenzeile- aktuell
Dekor schwarz



Apartment -
Eingangsbereich



Bad – Bild
1



Bad – Bild
2



Bad – Beispiel – + Waschmaschinen-
Anschluß rechts



Grundriss



Ausblick von Loggia links



Aussenansicht Gebäude links- davor
Wasser-Monument



Aussenansicht -
Südlage



Aussenansicht- Zufahrt + TG-Zufahrt -
NO