



Hürth-Efferen bei Köln - schickes, gepflegtes Penthouse mit Kamin, Einbauküche, Parkett, Dachterrassen und mehr !

📍 50354 Hürth

✓ Dachterrasse, Terrasse, Tiefgarage, Bad mit Wanne, Gäste WC, Kelleranteil, rollstuhlgerecht, Personenaufzug

620.000 €

Kaufpreis

121 m²

Wohnfläche (ca.)

4

Zimmer

Zusammenfassung

Immobilienart	Wohnung
Kategorie	Penthouse
Kaufpreis	620.000 €
Preis/ Stellplatz	15.000 €
Hausgeld	434,17 €
Wohnfläche	ca. 121,00 m ²
Zimmer	4
Bezug	nach Vereinbarung
Käuferprovision	Seit 23.12.2020 wird die Provision gesplittet , dh. Käufer + Verkäufer zahlen die gleiche Provision. In diesem Fall fällt für den Käufer 1 % des Gesamtkaufpreises zzgl. MwSt. = brutto 1,19 % an; das Gleiche gilt für den Verkäufer

Anbieter

Patricia Wolff Immobilien (Erfstadt +
Jülich)
Geschwister-Scholl-Str. 11
52428 Jülich

Ansprechpartner

Frau Patricia Kratz
Telefon: 02461/9394733
Mobil: 0178/7116079
Fax: 02461/9394743

Preise & Kosten

Kaufpreis	620.000 €
Hausgeld	434,17 €
1 Stellplatz	15.000 €

Immobilie

Die Wohnung

- Penthouse
4. Geschoss (Dachgeschoss)
Bezug: nach Vereinbarung
frei werdend
- ✓ Bad mit Wanne, Gäste-WC
 - ✓ Dachterrasse, Terrasse
 - ✓ Einbauküche
 - ✓ rollstuhlgerecht
 - ✓ Böden: Parkettboden
 - ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Kelleranteil, Wasch-Trockenraum
 - ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss

Wohnanlage

- Baujahr 2003
- ✓ Personenaufzug
 - ✓ Stellplatz: Tiefgarage
 - ✓ Serviceleistungen: Hausmeister

Energie / Versorgung

- ✓ Energieträger: Gas
- ✓ offener Kamin, Zentralheizung

Energieausweis (Verbrauchsausweis)


Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	2003
Endenergieverbrauch	84,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C

Objektbeschreibung

Fertigstellung des Objektes war 2003. Die besonders gut aufgeteilte Penthouse-Wohnung befindet sich in einem in Hufeisenform mit Innenhofbegrünung ansprechend angelegten Mehrparteienhaus. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss, dem Dachgeschoß des Hauses mit Blick zum grün gestalteten Innenhof im Ost-Süd-Ost-Bereich und zur Anliegerstrasse mit 2. Terrasse im Westen.

Die wunderschöne Penthouse-Wohnung mit gut geplanter Aufteilung bietet 3 geschlossene Räume als Schlafzimmer, bzw. eines der Räume als Büro- oder Gäste-Zimmer geeignet, da hier Bücherregale eingebracht sind, ein Hauptschlafzimmer hat direkt Zugang zum zweiten Bad, ausgestattet mit Dusche, ein Wohnzimmer mit offener Küche in einem geschickt angelegten Eckwinkel-Bereich mit Einbauküche als Sonderanfertigung mit Granit-Arbeitsfläche und allen Elektro-Geräten des heutigen Bedarfs, 1 Gäste-WC mit kleiner Badewanne mit Duschtrennwand, Terrasse 1 zur West-Seite und Terrasse 2 zur Süd-Ost-Seite.

Die Wohnung bietet eine Besonderheit durch die hohen Zimmerdecken; die Raumhöhe beträgt ca. 3,40 m und eignet sich für Liebhaber von hellem, offenem und teil-offenem Wohn-Charakter!

Wichtige Angebots-Informationen zum Objekt und zur Preisgestaltung:

Es fallen Reparaturmaßnahmen an, die eine Sonderumlage von etwa Euro 74.600,00 für diese Wohneinheit zugrunde legen. Diese sind in dem o.g. Kaufpreis bereits enthalten.

Im Kaufpreis ist 1 Tiefgaragenstellplatz zum Preis von Euro 15.000,00 - enthalten ! Die Wohnung ist mit einer Einbauküche in Sonderanfertigung ausgestattet.

Kaufpreisgestaltung und die Regelung zur Sonderumlage ist vor diesem Hintergrund ein wichtiger Bestandteil des Kaufvertrages.

Der Kaufpreis kann entsprechend gemindert werden, sofern der Käufer beabsichtigt, die Sonderumlage selbst zu übernehmen und damit auch die Ausführungen etc. selbst zu prüfen und ggf. in der Eigentümergeinschaft zu beeinflussen - die Durchführung wird voraussichtlich erst in der 2. Jahreshälfte 2021 ggf. sogar erst in 2022 erfolgen - . Hiernach läge der Kaufpreis bei Euro 545.400,00.

Rechnet man die Euro 15.000,00 für den Tiefgaragenstellplatz heraus, so ergibt dies für die Wohnung selbst einen Kaufpreis von Euro 530.400,00 und ergibt somit einen endgültigen QM-Kaufpreis von Euro 4.383,47 pro qm bei 121 qm Wohnungsgröße in sehr guter Lage von Hürth Efferen direkt am Stadtrand von Köln.

Die Sonderumlage von ca. 74.600,00 - aufgerundet berechnet - übernimmt der Käufer selbst zu dem entsprechenden Zeitpunkt und kann seinen Einfluß auf Materialien etc. in den anstehenden Eigentümerversammlungen geltend machen.

Gerne stehen wir gemeinsam mit der Verkäuferseite für alle weiteren Fragen und gewünschten Informationen zur Verfügung.

Ausstattung

- * voll ausgestattete kleinere Einbauküche mit Granit-Arbeitsplatte und allen erforderlichen Elektrogeräten modernen Standards
- * Parkettboden in der gesamten Wohnung - ausser Bäder
- * charakteristische Raumhöhe für Penthouse von etwa 3,40 m
- * Kamin im Wohnbereich / Genehmigung + alle Belege + Unterlagen vorhanden
- * Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite - Zugang zum Bad und
- * einem begehbaren Kleiderschrank bzw. Ankleidezimmer
- * Hauswirtschafts- / Waschraum mit Abstellmöglichkeiten
- * Hochwertige, raffiniert angebrachte Bücherregale im Wohnbereich
- * Alle Wände der Wohnung haben Feinputz mit dezentem pastellfarbenen und unterschiedlichen Anstrich in den einzelnen Räumen.
- * Bäder mit Granit-Waschtisch-Ablagen und Granit-Böden
- * 1 Bad mit Dusche
- * 1 Gäste-Bad mit Wanne und Duschtrennwand
- * 2 Dachterrassen jeweils mit Wasseranschluß , 1 x mit Drip-System-Bewässerung von Gardena
- * Bücherregale im 3. Zimmer
- * bodentiefe Fensterfronten bieten eine enorme Helligkeit in der gesamten Penthouse-Wohnung !
- * Terrassen-Zugänge von allen Räumen - ausser Bäder
- * TV über Kabelanschluß - Anschlüsse in mehreren Räumen
- * Telefon-Anschluß in mehreren Räumen

Besichtigungen

Besichtigungstermine werden ausschließlich mit meinem Maklerbüro vereinbart.

Ebenso alle weiter führenden Termine und Gespräche. Scheuen Sie sich nicht, mich per Mail oder telefonisch zu kontaktieren, Patricia Kratz, Immobilienmaklerin für Hürth, Köln, Brühl, Pulheim, Bergheim und Jülich.

Mail: info@immowolff.de ,

Mobil: 0178 -711 60 79 , Festnetz: 02461-93 94 733 - Vielen Dank !

Lagebeschreibung

Hürth Efferen, direkt am Stadtrand vom Kölner Westen.

Idealer Standort mit guter Infrastruktur und bester Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Kurze Fußwege zu Geschäften des täglichen Bedarfs , zu Ärzten, Bank und Gastronomie.

Auch die direkte Lage zum Grüngürtel am Stadtrand von Hürth zu Köln, Schulen + Kindergärten und die naheliegenden Autobahnanbindungen in Richtung, Köln / Bonn und Aachen etc.... machen den Standort Hürth Efferen attraktiv.

Sport- und Freizeitgestaltung sowie das Schwimmbad "De Bütt" ist mit kurzer Fahrtzeit mit Fahrrad oder Auto rasch erreichbar.

Für Berufstätige deren Arbeitsplätze sich in Köln, Brühl, Bonn und Aachen befinden ist der Standort Hürth-Efferen ein besonderer Favorit.

Alle Bilder



Terrasse Süd-Ost



Ausblick Süd-Ost-Lage - Terrasse



Wohnen mit Kamin - offene Küche



Wohnen - Kamin - Küche - West-Terrasse



Einbauküche



offenes Wohnen - Kochen - West-Terrasse



Wohnen - Teilbereich



Teilbereich Wohnen - West-Terrasse



Wohnen und Flur zu 2 Schlafzimmer / Bad



Terrasse - West-Lage



Essen - Zugang zur Süd-Ost-Terrasse- rechts Büro



Eingangsbereich - Essen - Süd-Ost-Terrasse



Zugang von Essen ins 3. Zimmer (Büro)



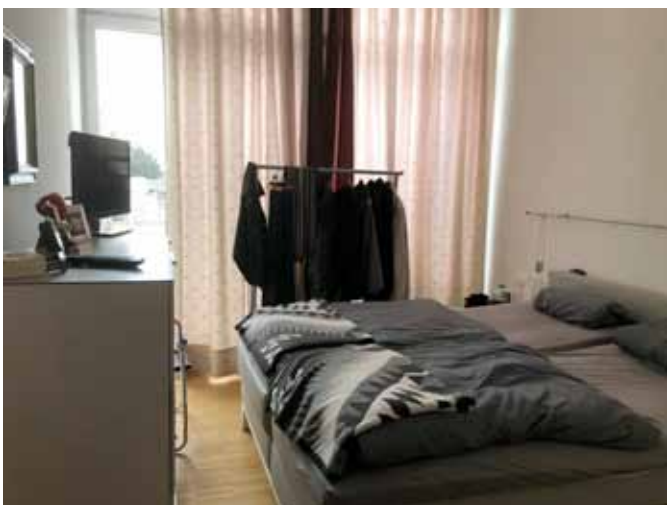
oben hochwertiges Bücher-Regal - unten Gäste-Bad



Gäste-Bad - Bild 2



Gäste-Bad - Bild 3



Schlafen 1



Schlafen 1 - Bild 2



Begehbarer Kleiderschrank / Ankleide



Begehbarer Kleiderschrank /Ankleide



Bad an Schlafzimmer 1 - Bild 1



Bad an Schlafzimmer 1 - Bild 2



Bad an Schlafzimmer 1 - Bild 3



3. Zimmer - Büro



Büro - Bild 2



Gäste-Zimmer - Schlafzimmer 2



Blick in AB /Waschraum