Ihr Sonnendeck mit Wohnkomfort über 2 Etagen - Eigentumswohnung Hürth-Efferen

50354 Hürth / Efferen, Terrassenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004853

Wohnfläche ca.: **71,10 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **269.000 EUR**

Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen

koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00

Ihr Sonnendeck mit Wohnkomfort über 2 Etagen - Eigentumswohnung Hürth-Efferen

Objekt ID	MM-004853
Objekttypen	Terrassenwohnung, Wohnung
Adresse	(Efferen) 50354 Hürth / Efferen Nordrhein-Westfalen
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	71,10 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2009
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Duplexgarage	25.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Nordwest, Barrierefrei, Duplex-Garage, Dusche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Personenaufzug, Terrasse, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt

Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen
koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00

Hausgeld	307,91 EUR
Miete pro m²	10,40 EUR
Nettorendite (Ist)	3,30 %
Nettorendite (Soll)	3,30 %
Mieteinnahmen (Soll)	8.880,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	269.000 EUR

Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen
koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00

Objektbeschreibung

Sie suchen eine schöne Eigentumswohnung in Hürth-Efferen für sich alleine oder zu zweit bzw. eine gute Kapitalanlage mit Rendite?

Dann finden Sie hier eine ruhig gelegene und moderne Erdgeschosswohnung über zwei Etagen mit einer großen Terrasse und jede Menge Wohnkomfort.

Sie erreichen diese ansprechende Wohnung ebenerdig über den Hauseingang. Die Wohnung liegt auf der Rückseite des acht-Parteien Hauses und ist aktuell vermietet.

Beim betreten der Wohnung kommen Sie in die offene Wohnküche (Küche wird nicht mitverkauft) und das große Wohnzimmer. Ein Tresen trennt die Küche optisch vom Wohnbereich.

Ein echtes Highlight dieser modernen Wohnung ist die großzügige Terrasse mit 22 m² (mit 25% in die Wohnfläche eingerechnet), die viele Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und zu ausgedehnten Grillabenden einlädt oder der Entspannung dient.

Vom Wohnbereich gelangen Sie über die mit Echtholz-Stufen versehene und schön gestaltete Treppe in die untere Etage, wo sich das gemütliche und ruhige Schlafzimmer und ein geräumiges Arbeits- oder Kinderzimmer befinden. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschabtrennung und einen Waschmaschinenanschluss. Der Abstellraum im Untergeschoss bietet ausreichend Staumöglichkeiten und ein Kellerraum mit 6 m² bietet Ihnen ausreichend weiteren Platz.

Die Fußbodenheizung und manuell-bedienbare Rollläden sorgen in allen Räumen für zusätzlichen Komfort und die glatt verspachtelten Wände unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Zum Objekt kann eine Duplex-Einheit mit zwei Stellplätzen in einer separaten Tiefgarage für 25.000 Euro mit erworben werden und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Wohnung ist aktuell für 8.880,- Euro Jahresnettokaltmiete vermietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und fordern Sie jetzt Ihr persönliches Exposé mit weiteren Informationen an!

Mein Makler Köln - Ihr Immobilienmakler für Hürth-Efferen

Ausstattung

- Souterrain-Maisonette-Wohnung über zwei Etagen
- 3 ZKB mit Terrasse (22 m²) und Abstellkammer (1,5 m²)
- Separate Tiefgarage mit zwei Tiefgaragenstellplätzen (Duplex)
- Ebenerdiger Zugang vom Hauseingang zum Wohnungseingang
- 71,1 m² Wohnfläche
- Aktuell vermietet an soliden Mieter

Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen
koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00

- Hausgeld 307,91 Euro

- Obere Ebene: Wohnzimmer, mit offener Küche + Terrasse
- Untere Ebene: Schlafzimmer, 3. Zimmer, Badezimmer, Abstellraum
- Eigene großzügige Terrasse (22 m²)
- privater Kellerraum (ca. 6 m²)
- Aufzug

- Fußbodenheizung
- Badewanne mit Duschabtrennung
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner im Bad
- Terrasse mit Nord-West Ausrichtung
- Wasseranschluss auf Terrasse
- offene Küche mit Tresen
- Rollläden an allen Fenstern (manuell)
- Glatt verspachtelte Wände
- Bodenbelag obere Etage: Fliesen
- Bodenbeläge untere Etage: Parkettboden und Fliesen
- Fußbodenheizung
- Gegensprechanlage mit Video

- Massivbauweise
- Baujahr des Hauses: 2009
- Hausflur 2021 neu gestrichen
- Fernheizung
- Energiekennwert 63 kWh/m²a

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.04.2024

Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2009
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	63,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B

Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen
koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00

Lage

Die von uns angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Kunst- und Medienviertel von Hürth-Efferen mit überdurchschnittlicher Verkehrsanbindung. Über die angrenzende Luxemburger Straße (B265) gelangt man auf direktem Weg in die Kölner Innenstadt. In weniger als 1 Kilometer erreichen Sie zudem die Autobahnauffahrt Klettenberg/Hürth der A4 als direkter Zugang zum Kölner Autobahnring.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch den Stadtbahnanschluss der Linie 18 ebenfalls bestens gesichert. Zudem hält der Stadtbus in unmittelbarer Nähe und fährt bis nach Hürth Mitte, wo man den "Hürth Park", ein großes Einkaufszentrum mit diversen Geschäften und einem großen Kino vorfindet.

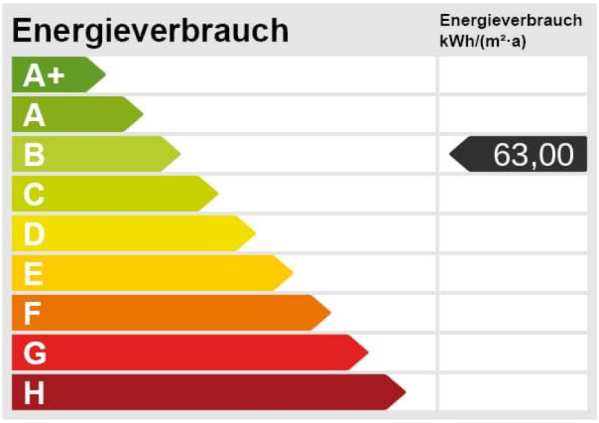
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortsteil Efferen in fußläufiger Entfernung.

Eine ständig gute Vermietbarkeit ist durch die zentrale Lage vor den Toren Kölns garantiert; zudem befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zahlreiche Büros, Agenturen sowie diverse Aufnahmestudios von bekannten TV-Produktionen.

Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen
koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com
Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00

Hausansicht von Vorne

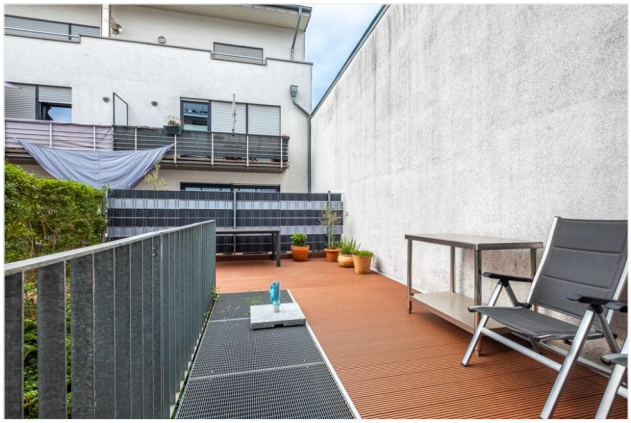
Hausansicht von der Seite



Energieskala - KfW70

Küche mit direktem Ausblick auf die Terrasse

Wohnzimmer



Terrasse mit viel Platz und Freiraum

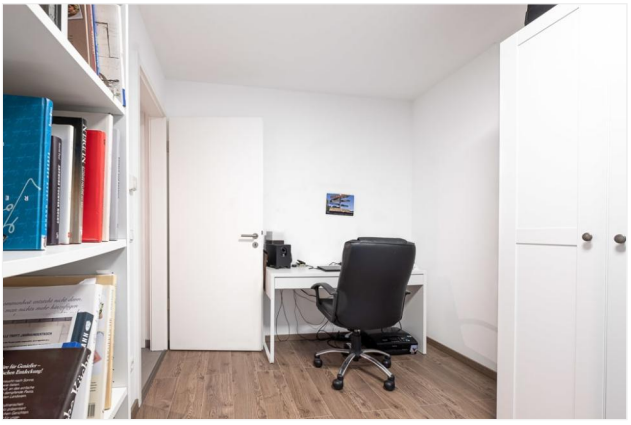
Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen

koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00

Schlafzimmer für Ihren ruhigen Schlaf

Badezimmer



Ankleidezimmer oder Gästezimmer

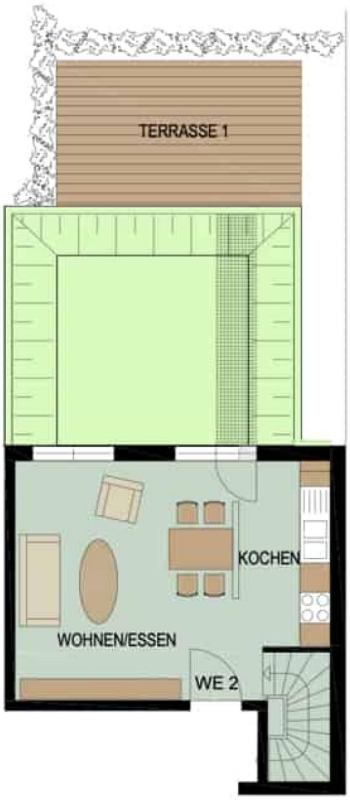
Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen

koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00

Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen

koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00

Grundriss

Grundriss Untergeschoss

Mein Makler Köln
Herr Christian Wahlen

koeln-sued@mein-makler.com
www.mein-makler.com

Tel. 0177 - 864 77 00
Mob. 0177 - 864 77 00