

Hürth! Kapitalanlage! Gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia und eigener Garage in guter Wohnlage (SN 4820)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	219.000,- €	Miete*	
Baujahr	1975	Nebenkosten	
Wohnfläche	79 m ²	Zimmer	3
Nutzfläche		Grundstück	
Garage/Stellplatz	1	Provision	-

Hürth! Kapitalanlage! Gepflegte 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia und eigener Garage in guter Wohnlage (SN 4820)

AUFTEILUNG

Wohn-/ Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice, Küche, Diele, Badezimmer, Abstellraum und Loggia

BESCHREIBUNG / AUSSTATTUNG

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1975 erbauten Mehrfamilienhaus. Dieses wurde (laut Teilungserklärung) im Jahre 2007 in 10 Wohnung im Wohnungseigentum aufgeteilt.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie zur Wohnung. Für den nahezu barrierefreien Zugang steht auch ein Lift bereit.

Die Wohnung zeigt sich mit einer gelungenen Raumkonzeption und einem hervorragenden Pflegezustand (dies ist nicht zuletzt auf die langjährigen Mieter zurück zu führen).

Großzügige Fensterflächen und helle Ausstattungsmerkmale verleihen der Wohnung ein angenehmes Wohnambiente. Beim Betreten der Wohnung findet man sich zunächst in der geräumigen Diele wieder, welche Platz für eine sinnvolle Garderobe bietet und zudem weiter in die alle weiteren Räume führt.

Als Bodenbelag hat man sich hier für einen Laminatboden mit moderner Holz-Optik entschieden.

Linkerhand findet man sich zunächst in der gut geschnittenen Küche wieder, wo ein großes Fenster für die richtige Belichtung und Belüftung dient. Die vorhanden, erneuerte Einbauküche ist Eigentum der Mieter.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn-/ Esszimmer, welches dank seiner Größe eine individuelle und vielseitige Möblierung erlaubt. Große Fensterflächen sowie die Balkontür machen den Raum hell und freundlich. Der Zugang auf die wettergeschützte Loggia befindet sich ebenfalls hier.

Diese bietet ausreichend Platz für eine Sitzgarnitur und lädt somit zum gemütlichen Verweilen ein.

Durch einen ebenmäßigen Zuschnitt überzeugen auch die zwei Schlafräume, welche beide mit einem hellen Teppichboden für angenehme Fußwärme ausgestattet sind.

Das Hauptschlafzimmer liefert dank seiner Größe viel Stellfläche für Bett, Kleiderschrank und ähnliches, wohingegen der zweite Raum in seiner Funktion individuell nutzbar ist.

Er eignet sich sowohl als Kinder-/ oder Gästezimmer, als begehbbare Ankleide, oder auch ein ideales Homeoffice, welches in der heutigen Zeit immer unverzichtbarer scheint.

Nicht mehr ganz dem heutigen Zeitgeist entsprechend, jedoch top gepflegt, präsentiert sich das tagesbelichtete Badezimmer. Halbhoch in dem bekannten altrosa gefliest und mit einer weißen Bodenkeramik ist es mit einer Badewanne, einem WC sowie einem Waschtisch ausgestattet.

Zudem befindet sich hier auch der Anschluss für die Waschmaschine.

Abgerundet wird das Raumensemble durch einen praktischen Abstellraum für Putzutensilien, Vorräte oder ähnliches. Ergänzt wird die Eigentumswohnung durch einen eigenen Kellerraum im Untergeschoss des Hauses und einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller.

Zudem befinden sich direkt hinter dem Haus zahlreiche Garagen, wovon eine der Wohnung zugeschrieben ist und bereits im Kaufpreis enthalten ist.

FAZIT

Wenn Sie eine sonnenhelle, gepflegte Wohnung / Kapitalanlage in ruhiger Umgebung suchen, welche sich ideal für Paare, Singles oder auch Familien mit einem Kind eignet, sollten Sie sich diese Immobilie nicht entgehen lassen!

Da die angenehmen Mieter seit zahlreichen Jahren dort wohnen und sich immer so um die Wohnung gekümmert haben, als wäre es ihre eigene, sind sie sehr an einer Weiterführung des Mietverhältnisses interessiert.

LAGE

Die Immobilie liegt in mitten eines ruhigen und beliebten Wohngebiets von Alt-Hürth.

Erledigen Sie Ihre Einkäufe und sonstigen Besorgungen zu Fuß und seien Sie dabei schneller als mit dem Auto! Im nahegelegenen Hürth-Park mit seinem umfassenden Shopping-Angebot, Ärzten, Banken, Kinocenter und Gastronomie finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Zudem gibt es eine Bushaltestelle der Linie 713 direkt vor dem Haus.

Auch ein Kindergarten befindet sich in direkter Nähe. Hürth selbst bietet sämtliche Schulformen. Nach Köln fahren Sie mit dem Auto ca. 10-15 Minuten.

VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an.

Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Fernwärmeheizung (zentral)

dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1975

Baujahr Heizung: 2006

Der Energieausweis liegt in
verbrauchsorientierter Form vor.

Endenergieverbrauch:

94,1 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: C

Gültig bis: 14.10.2028

FENSTER

weiße Kunststoff-ISO-Fenster (neu 2006)

HAUSGELD/VORSCHUSS

Der aktuelle Vorschuss beträgt 379,- EUR monatlich inklusive Heizung und Zuführung zur Erhaltungs-rücklage (= 47,42,- EUR).

Der Vorschuss für die Garage beläuft sich auf 14,- EUR monatlich.

MIETZAHLUNGEN

Die Wohnung ist langjährig an dieselben Mieter vermietet. Eine Weiterführung des bestehenden Mietverhältnisses ist seitens der Mieter erwünscht.

Kaltmiete: 626,38,- EURO

Betriebskostenvorauszahlung: 273,62,- EURO

Letzte Mieterhöhung: 01.01.2025

Objektbilder





Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.