

Hürth

# Urbanes Leben: Wohn- & Geschäftshaus mit sehr guter Anbindung und Nähe zur Natur

CODE DU BIEN: 2441010A1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 313 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## En un coup d'œil

|                          |                        |                                 |   |
|--------------------------|------------------------|---------------------------------|---|
| CODE DU BIEN             | 2441010A1              | Prix d'achat                    | 350.000 EUR   |
| Surface habitable        | ca. 113 m <sup>2</sup> | Interest/Investment<br>houses   | Immeuble à usage<br>d'habitation et<br>professionnel                        |
| Année de<br>construction | 1956                   | Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision 4,76<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
|                          |                        | Surface total                   | ca. 166 m <sup>2</sup>  |
|                          |                        | Surface de plancher             | ca. 0 m <sup>2</sup>  |

CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## Informations énergétiques

|  |                   |                              |                             |
|--|-------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Chauffage  | Gaz naturel léger | Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique   |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.08.2034        | Consommation<br>d'énergie    | 200.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
|  |                   | Classement<br>énergétique    | G                           |

CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## La propriété



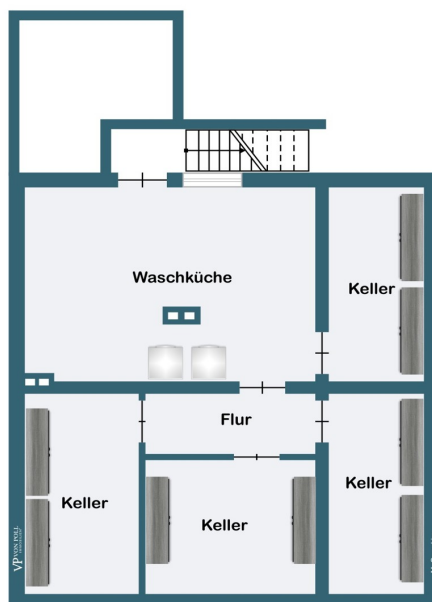
CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

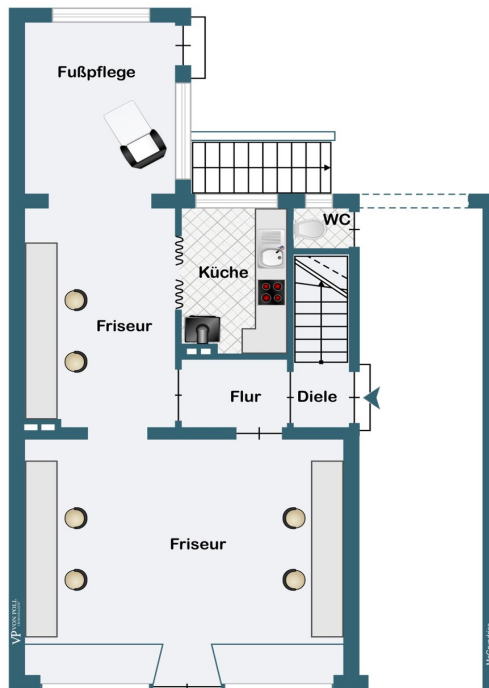
## La propriété

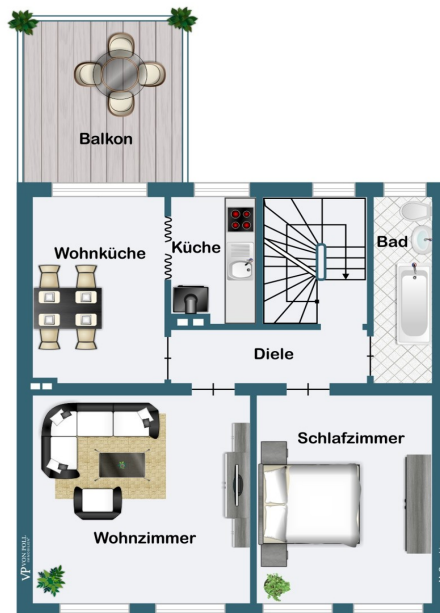


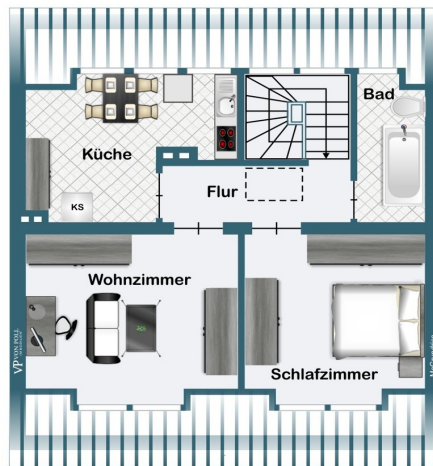
CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## Une première impression

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses ruhig gelegene und voll vermietete Wohn- und Geschäftshaus in Hürth, das über 2 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt. Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1956 befindet sich in einer beliebten Lage von Hürth und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten sowie eine attraktive Rendite. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und einer Gewerbefläche von ca. 53 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist ca. 313 m<sup>2</sup> und kann von allen Mietern genutzt werden. Im Erdgeschoss befindet sich die Gewerbefläche, die bereits seit langem als Friseursalon genutzt wird. Die gut sichtbare Lage und die große Schaufensterfront sorgen für optimale Präsentationsmöglichkeiten und Kundenzugänglichkeit. Im Obergeschoss befindet sich eine der beiden Wohneinheiten, die einen großen Balkon mit malerischem Blick ins Grüne bietet. Die sanitären Anlagen auf dieser Etage wurden 2008 modernisiert, was für zeitgemäßen Komfort sorgt. Im Dachgeschoss liegt die zweite Einheit, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Die Sanitäreinrichtung wurde dort 2017 erneuert. Zudem wurde 2023 der Dachboden zwischen Dachgeschosswohnung und Spitzboden neu gedämmt. Die Immobilie verfügt zudem über einen wild gewachsenen Garten, der noch Potenzial für eine kreative Gestaltung oder eine konkrete Nutzung bietet. Das gesamte Gebäude wird durch eine im Jahr 2008 installierte Gasheizung beheizt, die effizient und zuverlässig arbeitet. Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus in Hürth bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer gut angebundenen und beliebten Lage. Mit seinen modernen Ausstattungsmerkmalen, dem gemütlichen Garten, dem hofähnlichen Innenbereich und der flexiblen Nutzbarkeit der Räume ist es sowohl für Familien als auch für Gewerbetreibende ideal geeignet. Haben Sie Interesse an der Immobilie? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen auf Anfrage zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## Tout sur l'emplacement

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer äußerst beliebten und verkehrsgünstigen Lage in Hürth, einer charmanten Stadt im Rhein-Erft-Kreis, die durch ihre exzellente Anbindung an die Metropolen Köln und Bonn sowie ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Dieser Teil von Hürth zeichnet sich durch eine lebendige Nachbarschaft und eine erstklassige Infrastruktur aus, die kaum Wünsche offenlässt. Die Nähe zu den Bundesstraßen B265 und B264 sowie zur Autobahn A1 gewährleistet schnelle und bequeme Verkehrsvernetzung nach Köln, Bonn und anderen umliegenden Städten. Auch die A4 mit den Anschlussstellen Köln-Klettenberg und Köln-Eifelort ist in wenigen Minuten erreichbar. Diese hervorragende Anbindung macht den Standort nicht nur für Pendler attraktiv, sondern auch für Unternehmen, die von einer optimalen Erreichbarkeit profitieren möchten. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe bietet regelmäßige Verbindungen zu den wichtigen Bahnhöfen Hürth-Kalscheuren und Köln. Besonders hervorzuheben ist die Straßenbahnlinie 18, die Hürth direkt mit der pulsierenden Kölner Innenstadt verbindet. Dieser Standort ermöglicht es den Bewohnern, das vielfältige kulturelle und gastronomische Angebot Kölns bequem zu nutzen und gleichzeitig die Ruhe und Lebensqualität Hürths zu genießen. Die unmittelbare Umgebung des Objekts bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Diverse Supermärkte, Fachgeschäfte, Apotheken und Drogerien sind in der Nähe und sorgen für eine komfortable Versorgung der Bewohner und Geschäftstreibenden. Das nahegelegene Einkaufszentrum "Hürth Park" ist in wenigen Autominuten erreichbar und bietet eine breite Auswahl an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten, die keine Wünsche offenlassen. Auch Familien mit Kindern werden die zahlreichen Bildungseinrichtungen in der Nähe zu schätzen wissen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine hochwertige und umfassende Bildung gewährleisten. Darüber hinaus sind höhere Bildungseinrichtungen wie die Fachhochschule des Mittelstands (FHM) und weitere renommierte Hochschulen in Köln leicht erreichbar, was den Standort auch für Studenten attraktiv macht. Für Freizeit und Erholung bieten der nahegelegene Otto-Maigler-See und der Decksteiner Weiher hervorragende Möglichkeiten. Diese idyllischen Naturgebiete sind perfekt für Aktivitäten wie Schwimmen, Wandern, Radfahren und Picknicken geeignet. Sie bieten eine willkommene Auszeit vom hektischen Alltag und tragen erheblich zur Lebensqualität der Anwohner bei.

CODE DU BIEN: 2441010A1 - 50354 Hürth

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln - Commercial  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)