



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv - Renditestarke Eigentumswohnung im Kölner Einzugsgebiet



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_418	<b>Datum:</b>	21.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Ort:</b>	50354 Hürth	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	22,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	128.400,00 €	<b>Hausgeld:</b>	131,13 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2024-09-19
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2017
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_SCHWER	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	100.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Andrés Krause	<b>Straße:</b>	
<b>Ort:</b>		<b>Telefon:</b>	+49 163 6050578
<b>E-Mail:</b>	andres.krause@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

Autobahn A:

1 km

Flughafen in :

17 km

## Objektbeschreibung:

---

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine 2024 modernisierte Bestandsimmobilie diese 1996 fertig gestellt wurde. Die Wohnanlage hat verschieden große Micro Appartements, die auf die Bedürfnisse der Bewohner angepasst sind. Insgesamt gibt es 17 Apartments, die zwischen 17m<sup>2</sup> und 40m<sup>2</sup> groß sind.

Die Einheit zeichnet sich durch kompakte und harmonische Raumgestaltung aus.

Bei dem Interieur wurden klassische Baumaterialien wie Laminat für die gesamten Böden im Wohnraum verwendet.

Das Badezimmer ist gefliest und mit einer Dusche ausgestattet. Zudem ist das Apartment mit einer brandneuen Einbauküche ausgestattet.

Das Gebäude verfügt über 17 Außenstellplätze, wovon Stellplatz mit der Nummer 12 zu der Einheit zugeordnet ist und in dem Kaufpreis enthalten ist.

Für Sie als Käufer entsteht kaum Aufwand für die Verwaltung der Liegenschaft, da diese über eine erfahrenen Verwaltung erfolgt.

Bei dem angebotenen Apartment handelt es sich um eine Immobilie zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage. Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfrei.

Bei Fragen kontaktieren Sie uns gerne.

## Lage:

---

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Hürth-Hermülheim, einem Zentralen Stadtteil vor den Toren Kölns mit einer sehr guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und nahen Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der zentralen Lage, guten Anbindung an die Kölner Innenstadt und den Autobahnen B555 und A4, bietet es eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Kölner Innenstadt und Flughafen erreichen Sie in jeweils 20-25 Autominuten.

Das Einkaufszentrum "Hürthpark" in Hürth ist 10 Autominuten entfernt. Naherholungsmöglichkeiten, wie Grünanlagen sowie das Zentrum von Hermülheim mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einigen vielfältigen Gastronomiebetrieben sind in 10 fußläufig erreichbar. Die Lage ist an Zentralität kaum zu übertreffen!

## Ausstattung:

---

- Grundstück: ca. 962qm,

- Baujahr 1996

- Fenster 2015
- 17 Wohneinheiten
- WE 12 1 Zimmer - ca. 22qm
- leerstehend
- Fliesen im Badezimmer mit Dusche,
- Laminat in den Wohnräumen
- neue Einbauküche
- 2024 modernisiert
- Beheizung über eine Gas-Zentralheizung Baujahr 2017
- Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer
- 1 Stellplatz vor dem Haus im Kaufpreis inkludiert
- Gemeinschaftsgarten

## Sonstiges:

---

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

Der Käufer zahlt eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt. fällig und zahlbar am Tage der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir mit den Verkäufern ebenfalls eine Provision vereinbart haben.

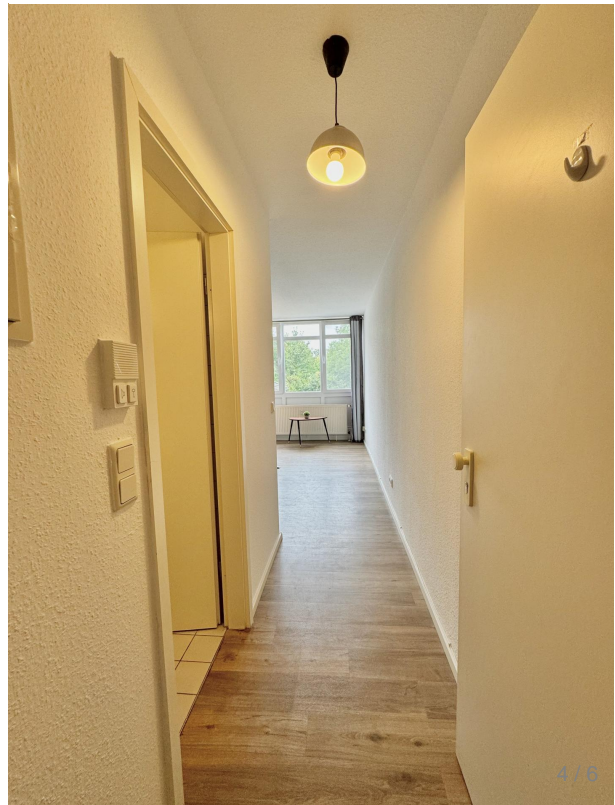
## Bilder

---

Außenansicht



Flur



Wohnraum



Badezimmer



Garten

