Hürth-Hermülheim! Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon und TG-Stellplatz! (LK 5046)



Ihr Ansprechpartner
Laura Klüser

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

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

Kaufpreis	250.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1974	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	60 m²	**Zimmer**	2
Nutzfläche		**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Wohnküche, Wohnzimmer, Badezimmer, Schlafzimmer, Abstellraum und Balkon

BESCHREIBUNG
Die angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1974 solide errichteten Mehrfamilienhauses und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Eingebettet in ein ruhiges und zugleich hervorragend infrastrukturell angebundenes Umfeld eignet sich die Immobilie ideal für Paare sowie Kapitalanleger. Die Hausgemeinschaft zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus langjährigen Mietern und Eigentümern aus.

Bereits die verglaste Hauseingangsfront vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Das tagesbelichtete Treppenhaus ist äußerst gepflegt und führt in das Erdgeschoss, wo sich die zum Verkauf stehende Wohnung befindet.

Auf rund 60 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung insbesondere durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie linker Hand in das Herzstück, das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer. Es bietet dank seiner Größe vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung von Wohn- und Essbereich. Von hier aus haben Sie Zugang zum sonnigen Balkon, der ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist.

Die großzügig geschnittene Wohnküche bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Kochen und gemeinsames Beisammensein miteinander verbinden möchten. Neben ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum verfügt sie über genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich, an dem Familie und Freunde zusammenkommen können. Ein Fenster sorgt zudem für viel Tageslicht und eine angenehme Belüftung.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen praktischen Zuschnitt und bietet reichlich Platz für ein großes Bett sowie umfangreiche Schranklösungen. Hier entsteht eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad ist mit zeitlosen, halbhoch gefliesten graublauen Wandfliesen ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne, ein WC sowie ein Waschbecken und bietet damit eine funktionale und gepflegte Ausstattung.

Ergänzend befindet sich in der Diele, direkt neben dem Badezimmer, ein praktischer Einbauschrank, der zusätzlichen Stauraum für Handtücher und Haushaltsutensilien bietet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen, großen Kellerraum sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Untergeschoss.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als komfortables Zuhause mit großzügigem Platzangebot, gepflegtem Zustand und ruhiger Lage!

FAZIT
Eine Immobilie, die durch ihre ausgewogene Kombination aus Lage, Grundriss und gepflegtem Gesamtzustand überzeugt. Die klare Raumstruktur, das helle Wohnambiente sowie der ruhig zum Innenhof ausgerichtete Balkon schaffen ein Wohngefühl, das sowohl alltagstauglich als auch angenehm zurückgezogen ist.

Die Wohnung ist bereits stabil vermietet und eignet sich somit insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine verlässliche Einnahmesituation legen. Gleichzeitig bietet sie durch ihre Struktur und Lage auch langfristig eine attraktive Perspektive.

Besonders hervorzuheben ist die gewachsene Hausgemeinschaft sowie das stimmige Umfeld, das Ruhe und gute Infrastruktur auf gelungene Weise verbindet.

Ein Angebot für Käufer, die Substanz, Funktionalität und nachhaltiges Wertpotenzial zu schätzen wissen.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

SONSTIGE ANGABEN
Hausgeld

Das aktuelle Hausgeld beträgt 261,73 ? monatlich inkl. Heizkosten und inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage; zuzüglich 26,15 ? monatlich für den Stellplatz.

Vor den Toren Kölns bietet Hürth-Hermülheim eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und hohem Freizeitwert. Die zentrale Wohnlage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Von der hier angebotenen Immobilie aus sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleister bequem erreichbar. Das beliebte Hürth Park Einkaufszentrum befindet sich nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges Angebot.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Der Otto-Maigler-See, der Grüngürtel sowie verschiedene Park- und Grünanlagen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Kindergärten, sämtliche Schulformen, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Hürth-Hermülheim ist ein idealer Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die die Nähe zur Kölner Innenstadt mit einem angenehmen Wohnumfeld verbinden möchten.

Die Stadtbahnlinie 18 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln und Bonn. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Autobahnen A1 und A4 für eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Auch die Kölner Innenstadt ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder











Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

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.