

Hürth-Gleuel! Attraktives Wohn- und Gewerbeensemble! (MB 4839)



Ihr Ansprechpartner
Michael Bodelier

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

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



Kaufpreis	985.000,- €	Miete*	
Baujahr	1910	Nebenkosten	
Wohnfläche	345 m²	Zimmer	
Nutzfläche	260.51 m²	Grundstück	535 m²
Garage/Stellplatz	/5	Provision	3.57 %

Hürth-Gleuel! 2 Häuser und Kfz-Werkstatt in zentraler Lage! (MB 4839)

AUFTEILUNG

Zwei Wohnhäuser und eine etablierte Kfz-Werkstatt auf einem Grundstück - eine seltene Gelegenheit für Wohnen, Arbeiten und Investieren zugleich!

BESCHREIBUNG

Mitten im beliebten Hürther Stadtteil Gleuel erwartet Sie dieses außergewöhnliche Immobilienensemble - ein wahres Multitalent für Familie, Handwerk oder Kapitalanlage. Auf einem ca. 535 m² großen Grundstück vereinen sich zwei eigenständige Wohngebäude und eine langjährig etablierte Kfz-Werkstatt zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Hier lässt sich Leben, Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise miteinander verbinden - zentral, großzügig und mit vielfältigem Entwicklungspotenzial.

1. Straßenseitiges Wohnhaus mit Wintergarten und Werkstatt

Das straßenseitige Gebäude wurde ca. 1910 errichtet und über die Jahrzehnte kontinuierlich gepflegt sowie teilmmodernisiert. Der charmante Altbau mit Unterkellerung und klassischer Fassade überzeugt durch seine Raumvielfalt und behagliche Wohnatmosphäre.

Das Haus bietet auf zwei Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss insgesamt sechs Zimmer, eine Diele, Küche, Bad, separates WC und Flur.

Ein besonderes Highlight ist die hofseitige Terrasse mit angrenzendem Wintergarten - ein Ort zum Entspannen und Genießen.

Wohnkonzept und Aufteilung

Im selben Gebäudekomplex befindet sich die im Jahr 1984 errichtete Kfz-Werkstatt, die vom Eigentümer seit vielen Jahren erfolgreich betrieben wird. Sie ist in der Umgebung bestens bekannt und verfügt über einen treuen Kundenstamm. Die Werkstatt ist voll funktionsfähig, zeitgemäß ausgestattet und bietet alles, was ein moderner Kfz-Betrieb benötigt.

Zusammenfassend:

- ca. 125 m² Wohnfläche im Haus, ca. 260 m² Nutzfläche in Werkstatt und Lager
- Wohnhaus (Altbau, ca. 1910)
- 2 Vollgeschosse + ausgebauten Dachgeschoss + Unterkellerung
- Zimmer, Küche, Bad, separates WC, Flur, Diele
- hofseitige Terrasse mit Wintergarten
- erneuerte Fenster (teilweise 3-fach verglaste Kunststofffenster)
- modernisierte Elektrik und 3 sanierte Bäder
- Fernwärmeheizung für effiziente und günstige Energieversorgung
- Kfz-Werkstatt (Baujahr ca. 1984) als langjähriger, etablierter Betrieb mit Stammkundschaft
- teilmodernisiert, mit aktueller Ausstattung, großzügige Werkstattflächen, Lager, Büro- und Sozialräume
- ideale Basis für Handwerksbetriebe und Selbstständige

2. Zweites Wohnhaus im hinteren Grundstücksbereich - vielseitig und großzügig

Rückwärtig auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres, eigenständiges zweigeschossiges Wohnhaus, das ca. 1975 errichtet und 2005 um einen Anbau erweitert wurde.

Der Grundriss ist großzügig und individuell geschnitten - perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage zur Vermietung.

Das Haus steht derzeit leer und bietet eine ideale Grundlage, um nach eigenen Vorstellungen modernisiert und gestaltet zu werden. Es wird durch einen Stichweg, welcher nicht mit einem Pkw befahren werden kann, oder durch die Werkstatt hindurch vom vorderen Teil des Grundstücks aus erreicht.

Zusammenfassend:

- ca. 220 m² Wohnfläche
- Wohnhaus (Baujahr ca. 1976, Anbau 2005), 2 Vollgeschosse mit 4 Zimmern
- ideal als zusätzliche Wohneinheit, Büro oder Vermietungsobjekt

Gesamtüberblick

- Grundstücksgroße: ca. 535 m²
- Gebäude 1: Wohnhaus (ca. 1910) + Kfz-Werkstatt (ca. 1984)
- Gebäude 2: Wohnhaus (ca. 1975, Anbau 2005)
- zwei Häuser mit insgesamt 10 Zimmern
- Gewerbefläche: Werkstatt, Lager-, Büro- und Sozialräume
- Heizung: Fernwärme (für alle Gebäude)
- Zustand: Gepflegt, teilmodernisiert, frei nach Verkauf
- Extras: Terrasse mit Wintergarten, separater Hofbereich
- Nutzung: Wohnen + Arbeiten, Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage

LAGE

Hürth-Gleuel: Leben vor den Toren Kölns

Die Immobilie liegt im gefragten Stadtteil Hürth-Gleuel, einer ruhigen und zugleich bestens angebundenen Lage im Kölner Süden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahnen A1 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar - perfekt für Berufspendler, Handwerksbetriebe und Familien gleichermaßen.

Hürth-Gleuel bietet eine angenehme Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen - mit direktem Anschluss an Köln und dem Naherholungsgebiet Otto-Maigler-See in unmittelbarer Umgebung.

FAZIT

Zwei Gebäude, ein starkes Gesamtpaket!

Dieses Immobilienensemble in Hürth-Gleuel ist eine seltene Gelegenheit, Wohnen, Arbeiten und Investieren in einer der begehrtesten Lagen vor den Toren Kölns zu vereinen.

Ob als Familienanwesen mit angeschlossenem Gewerbe, als Mehrgenerationenprojekt oder als Kapitalanlage mit solider Renditeperspektive - hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Profitieren Sie von der hervorragenden Lage, der flexiblen Gebäudestruktur und dem gepflegten, teilmodernisierten Zustand.

Ein attraktives Gesamtpaket, das durch Lage, Nutzungsvielfalt und Zukunftspotenzial überzeugt!

HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Beide Wohnhäuser und die Werkstatt werden zentral über Fernwärme beheizt - effizient, wirtschaftlich und umweltfreundlich.

Fernwärmeheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 1910 / 1975

Baujahr Heizung: 2006

Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

Endenergiebedarf: 273,7 kWh/(m²*a) Hinterhaus / 330,4 kWh/(m²*a) Vorderhaus

Effizienzklasse: H

Gültig bis: 01.12.2035 / 11.11.2035

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.