

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hürth

### 3-Zimmer Erdgeschosswohnung in Hürth Top Lage als Kapitalanlage zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-419334  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **455.000 €**

Ansprechpartner:  
Fernando Calçada

50354 Hürth  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	456 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in Hürth-Hermülheim. Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und einen eigenen Gartenanteil. Ein Gäste-WC sowie ein zusätzliches Badezimmer erhöhen den Komfort. Die Immobilie ist mit einem Abstellraum ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet. Des Weiteren liegt auch eine offene Waschküche und ein eigener Keller vor. Ferner befindet sich ein Tiefgaragenstellplatz, welcher diesem Verkaufsangebot zu Grunde liegt. Ein Aufzug ist vorhanden und erleichtert den Zugang. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Aktuelle Mieter wohnen seit Oktober 2021 und wir sind mit denen sehr zufrieden.

## Ausstattung

Parkett in zwei Zimmern, Terrakotta-Fliesen in der Diele, Ess- und Wohnzimmer; Fußbodenheizung; Gartenwohnung; elektrische Rollläden; komplette Umzäunung inkl. Eingangstür; Waschküche und Fahrradkeller vorhanden.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

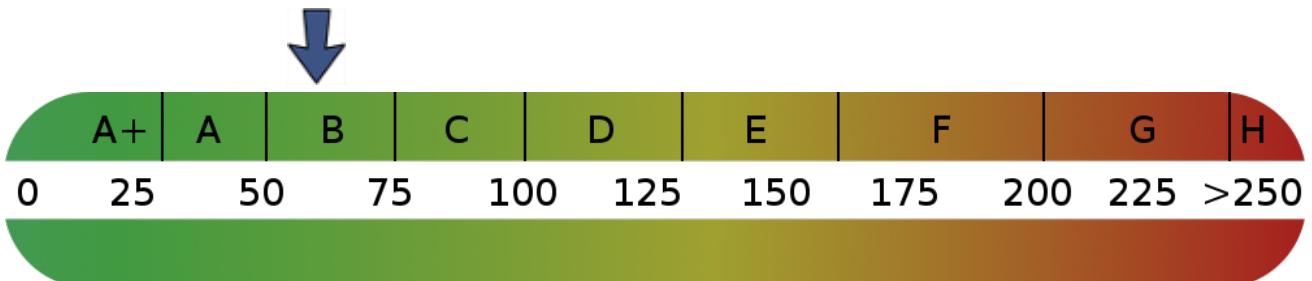
Die Immobilie liegt in Hürth-Hermülheim, einer Stadt mit guter Infrastruktur und Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Die Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal, was schnelle Wege in die umliegenden Städte und nach Köln ermöglicht. Nahegelegene Grünflächen laden zur Erholung ein.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Blick auf den Zaun



Tür am Zaun

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Terrasse vom Schlafzimmer



Duschkabine

# Exposé - Galerie



Badewanne



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Ess-und Wohnzimmer



Abstellraum



Blick in die Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss