

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hürth

Faktor 23: Neubaugrundstück f. 6-MFH mit ca 390 m² Wohnfläche, 6 PKW-Stellpl. in guter, ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-292904

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

Fritz-Räcke-Straße 4
50354 Hürth
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Gesamtfläche	390,00 m ²
Grundstücksfläche	554,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Angebot steht ein Baugrundstück mit vorhandener Baugenehmigung für ein 6-Familienhaus mit 6 PKW-Außenstellplätzen.

Die Wohnfläche beträgt, sofern Balkone zu 50% und die Terrassenflächen im Erdgeschoss zu 25% mit berücksichtigt werden, bei ca. 390 m².

Die kalkulierte Jahreskaltmiete liegt bei ca. 71.100 € inkl. Stellplätzen (14,50 € Kaltmiete pro m² und 45 € je Stellplatz pro Monat).

Die Planungs- und Baugenehmigungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

Die Gebäude-Herstellungskosten belaufen sich auf ca. 1.050.000 € bezugsfertig lt. letztem Festpreisangebot des General-Bauunternehmens.

Dies vorausgesetzt liegt der Neubau inkl. Grundstücks-Erwerbsnebenkosten (ca. 8,5 %) bei einem ROE Faktor von rd. 23 oder ca. 4,35 % Rendite pro Jahr.

Der Angebotspreis bezieht sich auf den Grundstückskaufpreis inkl. Baugenehmigung.

Lage

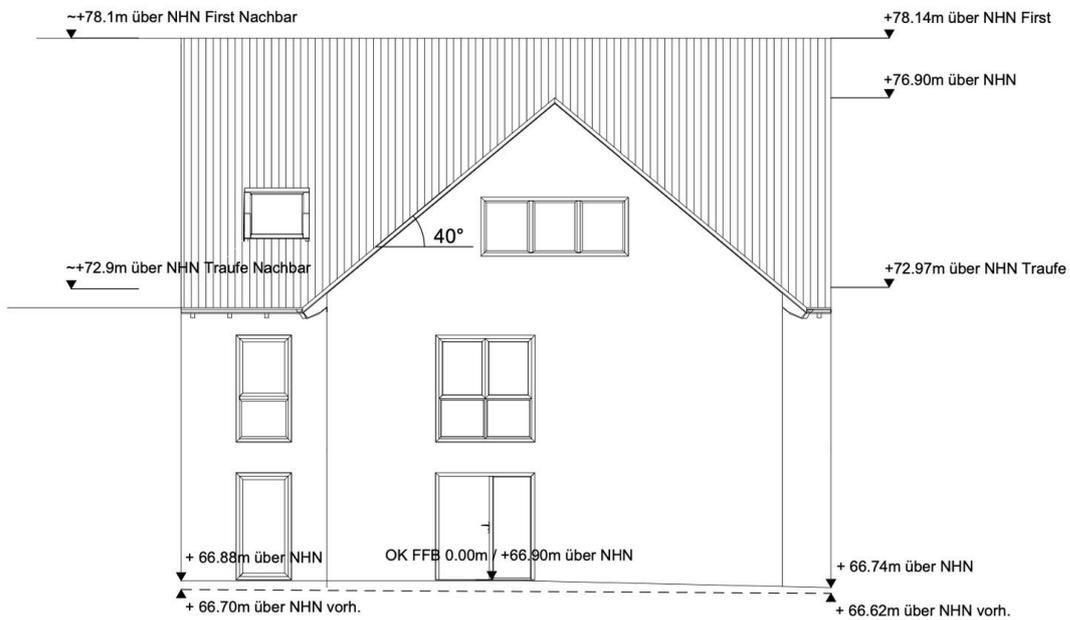
Das Grundstück liegt in Hürth-Hermülheim in einer ruhigen Anliegerstrasse mit Nachbarschaftsbebauung überwiegend aus den 1990er Jahren. Sehr gute infrastrukturelle Anbindung ist gegeben: Autobahnauffahrt A4 ist ca. 5-10 Autominuten entfernt und zur KBV Straßenbahnhaltestelle "Hermülheim" der Linie 18 sind es gute 5 Fußminuten. Geschäfte des alltäglichen Bedarfs, Bäckerei, Gastronomie, Apotheke, Bankfiliale etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fazit: die unmittelbare und schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt, hervorragende Infrastruktur vor Ort sowie die architektonische Attraktivität und Moderne sprechen für beste Wohn- und Lebensqualität, was eine sehr gute Vermietungsmöglichkeit garantiert.

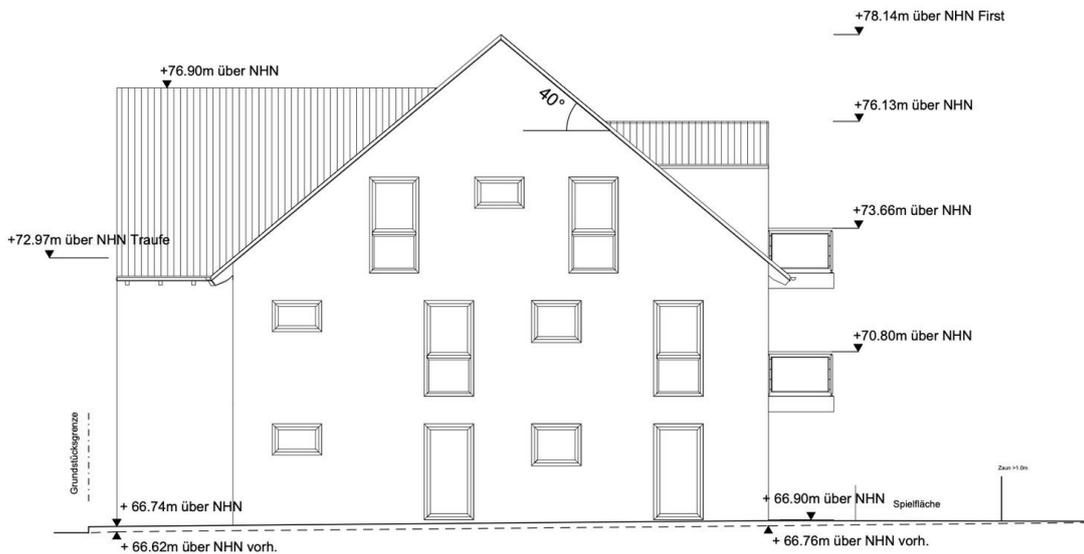
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



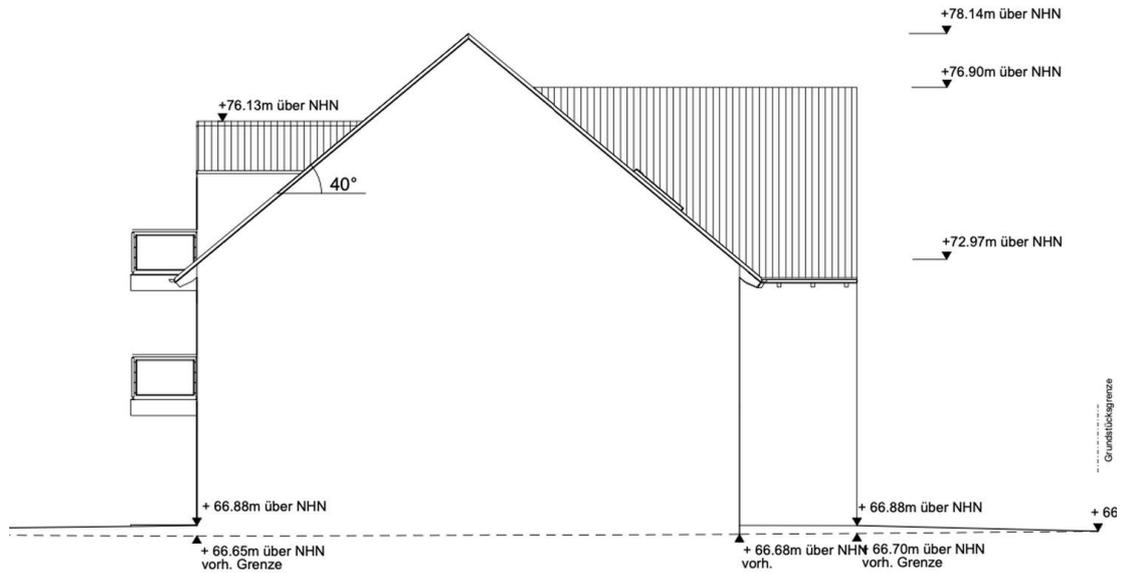
Straßenansicht



ANSICHT WEST

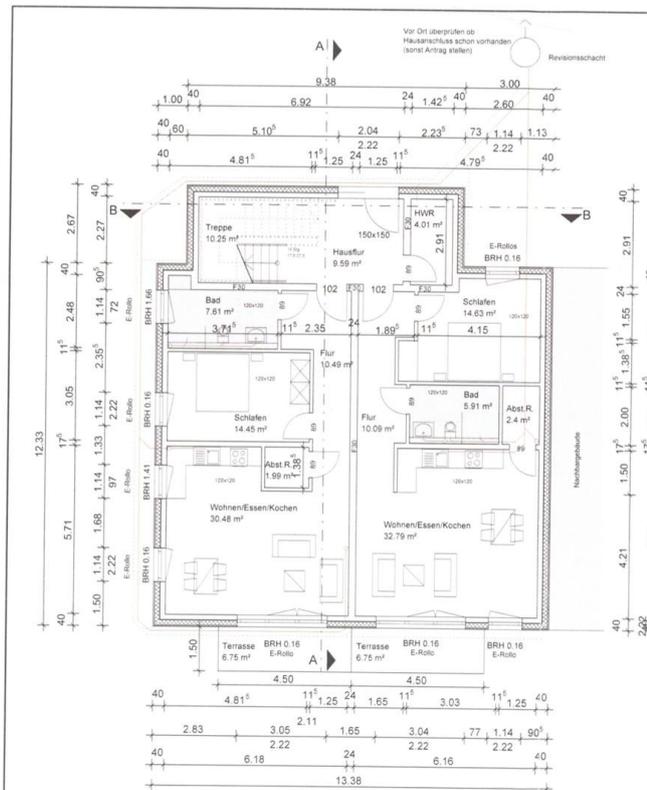
Seitenansicht West

Exposé - Galerie

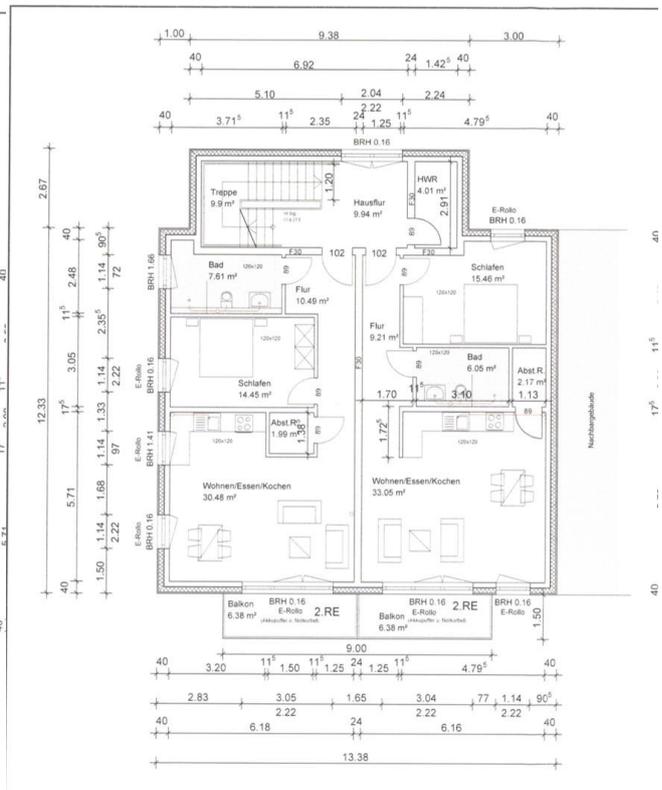


ANSICHT OST

Seitenansicht Ost

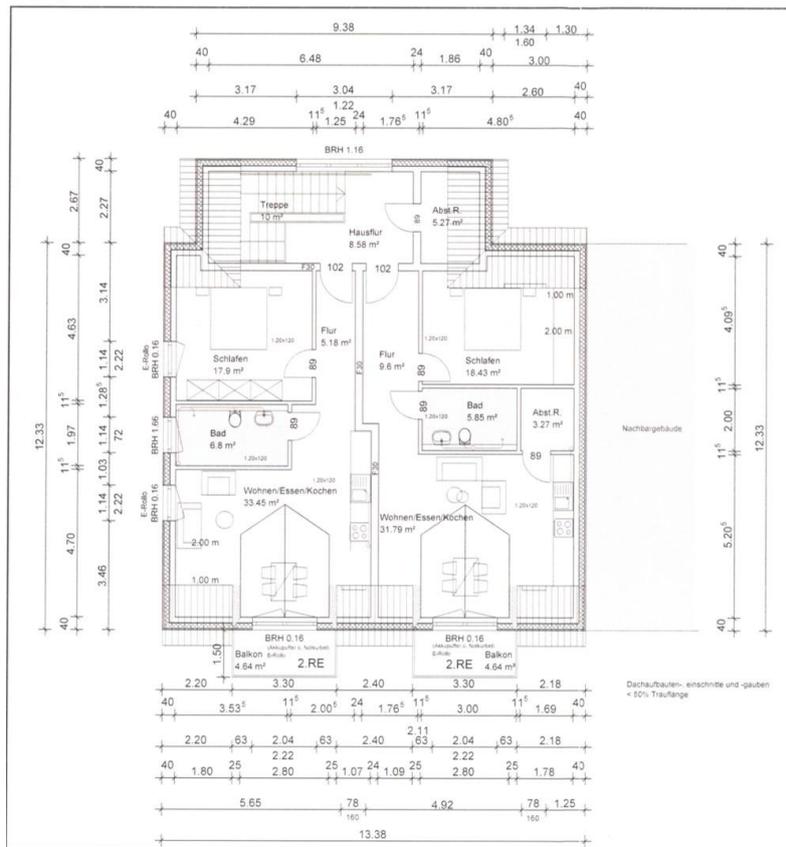


EG

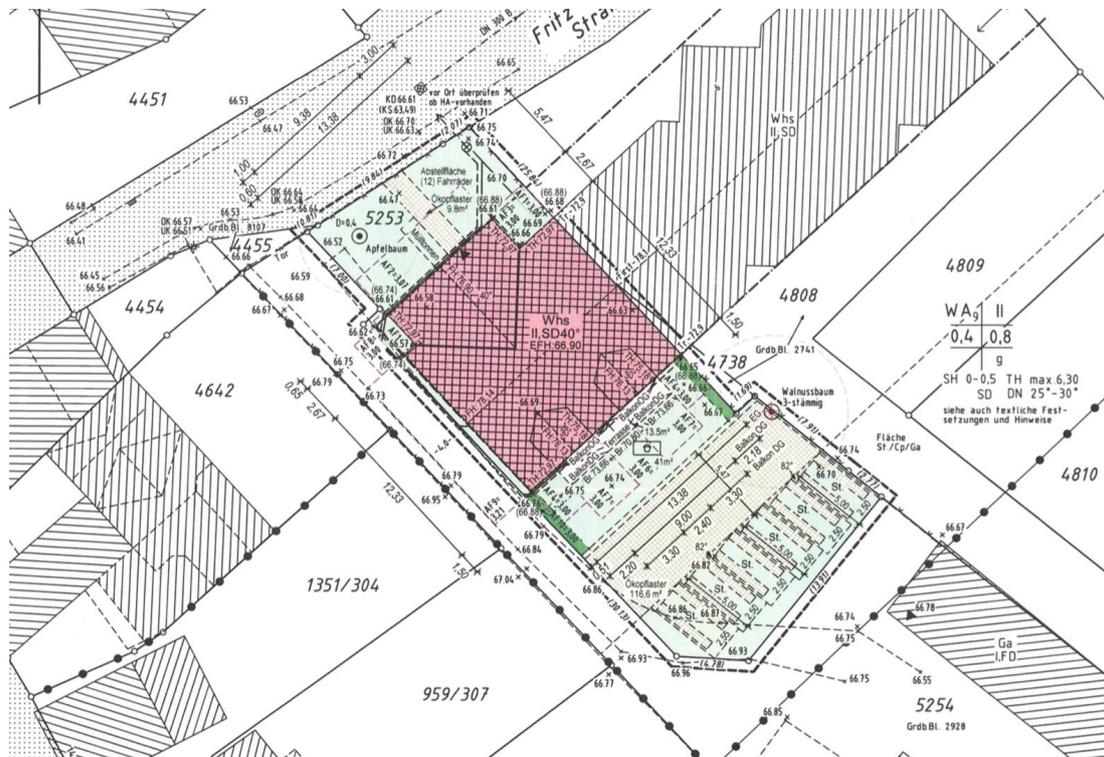


1. OG

Exposé - Galerie



2. OG / DG



Amtl. Lageplan

Exposé - Galerie



Grundstück



Grundstück

Exposé - Galerie



Nachbarschaft