

Hürth – Fischenich

# Sanierungsbedürftige Immobilie – ideal für Handwerker oder als Grundlage eines Neubauvorhabens

???????? ??: 25400006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??: 119.000 EUR • ??: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??: 4 • ??: 113 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25400006              | ????? ???????        | 119.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 70 m²             | ???????????          | Käuferprovision       |
| ????? ???????        | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 4                     |                      | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 2                     |                      | beurkundeten          |
| ??????????           |                       | ????? ?????????????? | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1                     | ????? ?????????????? | 2000                  |
| ????? ?????????????? | 1890                  | ?????????            | ????????? ??????????  |
|                      |                       | ???????????????      |                       |
|                      |                       | ?????????            | ?????????             |

???????? ?????????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

????????????? ???????????

|                                               |                        |                                                                |                |
|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????? ??????????  | ?????????????????<br>??????????                                | BEDARF         |
| ???? ???????????                              | ?????? ??????<br>????? | ?????? ??????<br>??????????                                    | 585.90 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 16.06.2035             | ?????????<br>????????????<br>?????????                         | H              |
| ???? ???????????                              | ?????                  | ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1890           |

???????? ?????????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

?? ?????????



???????? ??: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

?? ???????



???????? ?????????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

?? ?????????



???????? ?????????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

?? ?????????

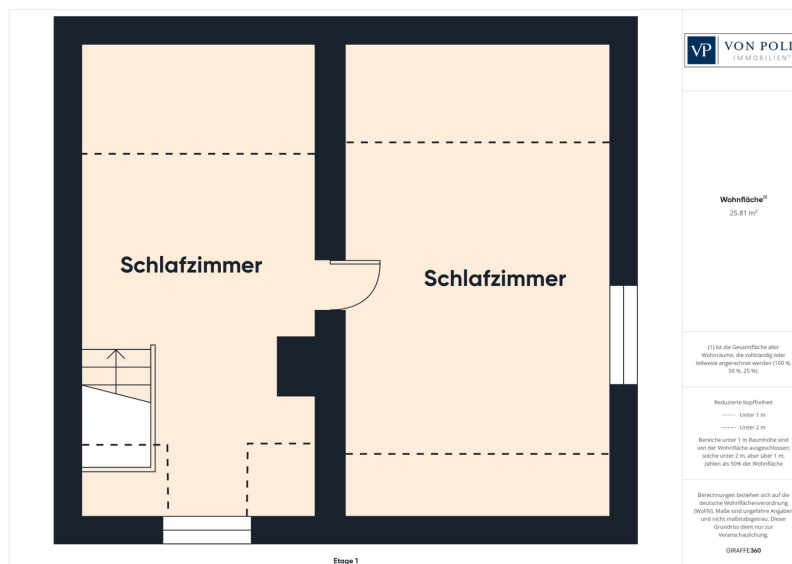


### BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®)  
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.  
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses kompakte Grundstück mit sanierungsbedürftigem Einfamilienhaus – ideal für kreative Köpfe, die auf kleiner Fläche Großes vorhaben. Auf einer Fläche von ca. 113 m<sup>2</sup> befindet sich aktuell ein rund 70m<sup>2</sup> großes Einfamilienhaus, das sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand befindet.

Je nach Vorhaben bietet sich hier entweder eine umfassende Sanierung oder ein vollständiger Rückbau mit anschließendem Neubau an – vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung nach §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung). Trotz der überschaubaren Grundstücksgröße eröffnet dieses Objekt vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnkonzepte.

Denkbar ist ein kleines Eigenheim für Singles oder Paare oder auch eine moderne, kompakte Wohneinheit mit effizienter Grundrissgestaltung – je nach architektonischer Umsetzung. Dieses Objekt eignet sich für Käufer mit Vision – sei es zur Eigennutzung oder als durchdachte Investition. Die Kombination aus überschaubarem Risiko und gestalterischer Freiheit macht diese Immobilie zu einer spannenden Gelegenheit.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

## ??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich im Hürther Stadtteil Fischenich, südwestlich von Köln – einer ruhigen, verkehrsberuhigten Anwohnerstraße. Hürth-Fischenich ist ein gewachsener, familienfreundlicher Ortsteil mit dörflichem Charme und historischer Struktur. Typisch für den Stadtteil sind gepflegte Fachwerkhäuser, kleine Plätze, eine Burgruine und ein reges Vereinsleben. Gleichzeitig profitiert Fischenich von der guten Anbindung an die Großstädte der Region.

Die Innenstadt von Köln ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Straßenbahn in rund 20–25 Minuten erreichbar. Auch Bonn und Brühl befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist hervorragend: Über die Luxemburger Straße gelangen Sie schnell zur A4 (Richtung Köln–Aachen) und zur A61 (Richtung Koblenz–Mönchengladbach). Mit dem Auto erreichen Sie umliegende Städte wie Köln, Bonn, Brühl, Frechen und Euskirchen bequem in kurzer Fahrzeit.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch die nahegelegene Haltestelle der Stadtbahnlinie 18 (Köln–Bonn) sowie mehrere Buslinien sehr gut ausgebaut. Pendler und Berufstätige profitieren von der schnellen und direkten Verbindung nach Köln-Zentrum oder Bonn.

Die Nahversorgung ist gesichert: Supermärkte wie Rewe, Aldi und Lidl befinden sich im Umkreis von wenigen Fahrminuten. Zusätzlich gibt es im Ort selbst eine Bäckerei, eine Apotheke, eine Poststelle, eine Grundschule und einen Kindergarten – viele Einrichtungen sind sogar fußläufig erreichbar. Für größere Einkäufe ist das Hürth Park Einkaufszentrum in ca. 10 Autominuten erreichbar.

Zudem laden der nahegelegene Werkstattweiher, Felder und Wälder sowie der Römerkanal-Wanderweg zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Grünen ein. Fischenich verbindet damit naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Städte in der Region.

??????? ?????????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 585.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25400006 - 50354 Hürth – Fischenich

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)