

# Attraktive Kapitalanlage vor den Toren von Köln! Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten



## Preise & Kosten

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| Käufercourtage | 3,57 inkl. gesetzl. MwSt. |
| Kaufpreis      | 999.999 €                 |
| Garagen        | 4                         |

## Angaben zur Immobilie

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnfläche              | 382 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche       | 1.493 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                  | 15                   |
| Badezimmer              | 6                    |
| Stellplätze             | 4                    |
| Balkone                 | 1                    |
| Baujahr                 | 1968                 |
| Zustand des Objektes    | Teilsaniert          |
| Letzte Modernisierungen | 2023                 |

## Energieausweis

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Gebäudeart         | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch     |
| Gültig bis         | 22.09.2035    |

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieverbrauchskennwert | 108.58kWh/m²a                 |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |
| Erstellungsdatum          | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum             | 23.09.2025                    |
| Energieeffizienzklasse    | D                             |
| Primärenergieträger       | Öl                            |

| Ausstattung   |                              |
|---------------|------------------------------|
| Bad           | Dusche, Wanne, Fenster       |
| Boden         | Fliesen, Laminat, Kunststoff |
| Befeuerung    | Öl                           |
| Stellplatzart | Garage                       |
| Gartennutzung | Ja                           |
| Unterkellert  | Ja                           |
| Abstellraum   | Ja                           |

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Mit einer vermietbaren Fläche von 382 m² und einem großzügigen Grundstück von 1.493 m² präsentiert sich diese Immobilie in einem teilsanierten Zustand nach der letzten Modernisierung im Jahr 2023.

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand. Es bestehen keine Baumängel oder anstehende Reparaturmaßnahmen. Das Gebäude beherbergt derzeit 5 vermietete Wohnungen, wobei eine Wohnung im Erdgeschoss noch im Originalzustand des Baujahrs und derzeit nicht vermietet ist, was Potenzial für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung bietet. In der Mietaufstellung ist diese mit dem letzten Mietstand berücksichtigt. Die Wohnung wurde im Ist-Zustand zu einem Mietzins von 950 € kalt vermietet.

Die Lage in Hürth-Efferen verspricht eine gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnumgebung. Diese Immobilie bietet nicht nur eine solide Rendite, sondern auch die Möglichkeit, durch Modernisierungen und individuelle Gestaltung den Wert weiter zu steigern.

## Lage

Entdecken Sie die ideale Lage dieser Immobilie in Hürth Efferen, einem charmanten Stadtteil mit einer perfekten Balance zwischen Stadtnähe und ruhigem Wohnambiente. Hier genießen Sie die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur, während Sie in einer grünen und friedlichen Umgebung wohnen.

- Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die für jeden Geschmack etwas bieten.
- Die ausgezeichneten Bildungseinrichtungen, von Kitas bis zu Schulen, machen Efferen zu einem beliebten Wohnort für Familien.
- Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nahegelegene Bahnstation bietet eine direkte Verbindung zur Kölner Innenstadt, sodass Sie schnell und bequem zu Ihrem Arbeitsplatz oder zu kulturellen Highlights gelangen können.
- Autofahrer profitieren von der Nähe zur Autobahn, die eine schnelle Erreichbarkeit

anderer Städte und Regionen gewährleistet.

- Genießen Sie die Nähe zu grünen Erholungsgebieten und Parks, die zu Spaziergängen, Joggen oder entspannten Nachmittagen im Freien einladen.

- Die Nachbarschaft ist bekannt für ihre freundliche und Gemeinschaftsorientierte Atmosphäre, in der man sich schnell zu Hause fühlt.

Hürth Efferen kombiniert auf einzigartige Weise städtischen Komfort mit ländlichem Charme und bietet somit ein Wohnerlebnis, das keine Wünsche offenlässt.

## Ausstattung

## Sonstiges

---

## Adresse

Bellerstrasse 97A  
50354 Huerth









**WILMS REAL ESTATE**



**IHRE IMMOBILIE  
IN BESTEN HÄNDEN**

PERSÖNLICH. ENGAGIERT. FAIR.



**WILMS REAL ESTATE**

### UNSERE LEISTUNGEN FÜR EIGENTÜMER

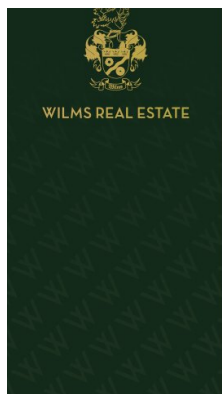
- 

**IHRE IMMOBILIE, FAIR BEWERTET**  
Marktgerecht und realistisch für den besten Verkaufserfolg.
- 

**MODERNE PRÄSENTATION**  
Moderne Videos, 360°-Rundgänge, Profi-Fotos, Drohnenaufnahmen und optimierte Grundrisse – Sie wählen, wir setzen um!
- 

**MODERNE VERMARKTUNG**  
Wir vermarkten Ihre Immobilie gezielt online und über persönliche Netzwerke – effizient, seriös und zeitsparend.
- 

**PREMIUM SERVICE**  
Wir bieten einen einzigartigen Rundum-Service, inklusive kostenloser Dokumentenbeschaffung und Unterstützung auch nach dem Kauf.



## UNSER RUNDUM-SERVICE



**KOMPETENTE VERHANDLUNGSFÜHRUNG**  
Wir setzen uns fachkundig für Ihre Interessen ein.



**BESICHTIGUNGSMANAGEMENT**  
Wir übernehmen Planung und Durchführung der Besichtigungen – Sie sparen wertvolle Zeit.



**DOKUMENTEN- & KOSTENSERVICE**  
Wir beschaffen alle wichtigen Unterlagen und übernehmen die Vertriebskosten für eine optimale Vermarktung.



**RUNDUM-SERVICE FÜR DEN NOTARTERMIN**  
Planung, Organisation und Begleitung – auf Wunsch per Vollmacht.



**PROFESSIONELLER ÜBERGABESERVICE**  
Reibungslose Übergabe mit detailliertem Protokoll.



**ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG**  
Ein Wohnen, nur bei erfolgreichem Verkauf