

Loft - Eigentumswohnung
zur Eigennutzung oder Kapitalanlage


Kochlowski
IMMOBILIEN

65
m²

Kunst- und Medientviertel in Hürth-Effern

KAUFPREIS WOHNUNG 272.000 €

KAUFPREIS TG-STELLPLATZ 17.000 €

+3,57 % Maklercourtage



OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese außergewöhnliche Loft-/Maisonette-Wohnung verbindet modernes Wohnen mit großzügigem Raumgefühl. Bodentiefe, deckenhohe Fenster fluten die Räume mit Licht und unterstreichen den offenen Charakter der ca. 65 m² großen Wohnfläche auf zwei Ebenen.

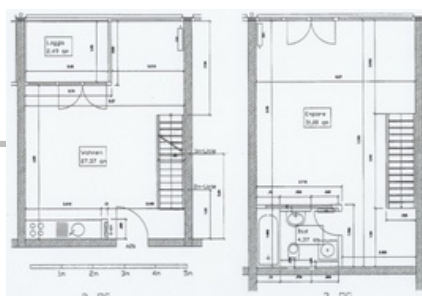
Edles Eichenparkett, klare Linien und ein durchdachter Grundriss schaffen eine wohnliche Atmosphäre mit Platz für Leben, Arbeiten und Rückzug. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein, während die Loggia zum Verweilen im Freien einlädt.

Komfort bieten zudem ein Aufzug, ein Kellerraum sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz – ein Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

incl. EBK

*zum Bezug
bereit*

B2 2003



CONTACT US FOR MORE INFO.



0177-84 84 480



info@kochlowski-immobilien.de

Loft - Eigentumswohnung
zur Eigennutzung oder Kapitalanlage



Kunst- und Medientviertel in Hürth-Effern

Kaufpreis Wohnung 272.000 €

Kaufpreis TG-Stellplatz 17.000 €

+3,57 % Maklercourtage



ZAHLEN

**Hausgeld WHG 212,65 €
aufgeteilt in:**

Umlagefähig: 135,00 €

I.-Rücklage: 29,83 €

nicht umlagefähig: 47,82 €

Hausgeld TG 22,10 €

**Instandhaltungsrücklage
WEG (per 31.12.2024)**

Wohnungen: 107.929,72 €

Tiefgarage: 7.508,85 €

OBJEKTbeschreibung

Die Wohnung wurde in den Jahren 2010, 2018, 2021, 2024 und 2025 renoviert. Ein Energieverbrauchsausweis (Energieeffizienzklasse C, 92,6 kWh/qm*a) vom 16.11.2018 liegt vor. Im Jahr 2024 ist eine umfassende energetische Sanierung der Gebäudefassade, der Einbau neuer Fensterelemente mit Dreifachverglasung sowie ein Anschluss an eine Fernwärmestation und die örtliche Fernwärmeversorgung erfolgt.

Das monatliche Wohngeld einschließlich der Instandhaltungsrücklage beträgt für die Wohnung 212,76 EUR und für den Tiefgaragenstellplatz 22,10 EUR. Die jährliche Grundsteuer für die Wohnung beträgt 225,10 EUR. Die renovierte, unvermietete und bezugsfertige Wohnung kann sowohl für den Eigenbedarf wie auch für eine Vermietung genutzt werden und ist für Eigentümer, Kapitalanleger, Steuerpflichtige, Vermieter und Mietinteressenten gleichermaßen gut geeignet.



Loft - Eigentumswohnung
zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

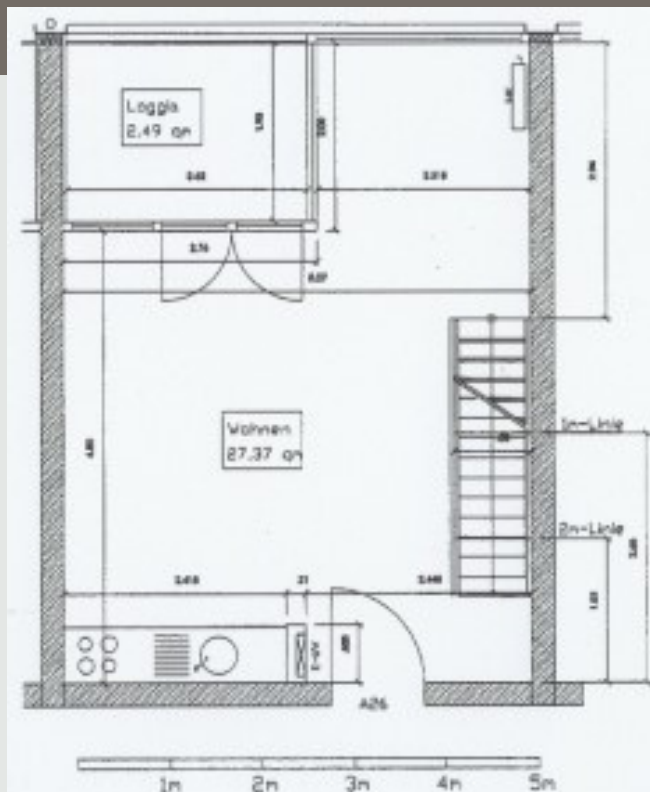
65
m²

Kunst- und Medientviertel in Hürth-Effern

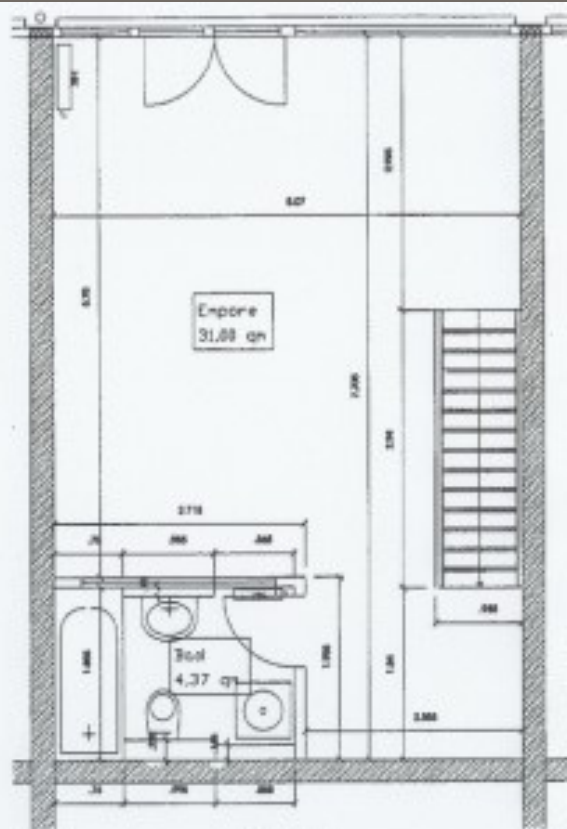
KAUFPREIS WOHNUNG 272.000 €

KAUFPREIS TG STELLPLATZ 17.000 €

+Maklercourtage: 3,57 %



2. OG



3. OG

CONTACT US FOR MORE INFO.



0177-84 84 480



info@kochlowski-immobilien.de

Loft - Eigentumswohnung
zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

Kunst- und Medientviertel in Hürth-Effern

KAUFPREIS WOHNUNG 272.000 €

KAUFPREIS TG STELLPLATZ 17.000 €

+ Maklercourtage: 3,57 %





Kochlowski
IMMOBILIEN

CONTACT US FOR MORE INFO.



0177-84 84 480



info@kochlowski-immobilien.de

Loft - Eigentumswohnung
zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

inclusive Einbauküche

Kunst- und Medientviertel in Hürth-Effern

Kaufpreis Wohnung 272.000 €

Kaufpreis TG Stellplatz 17.000 €

+ Maklercourtage: 3,57 %



mit Blick in den grünen Innenhof


Kochlowski
IMMOBILIEN

CONTACT US FOR MORE INFO.



0177-84 84 480



info@kochlowski-immobilien.de

Loft - Eigentumswohnung zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

Kunst- und Medientviertel in Hürth-Effern

Kaufpreis Wohnung 272.000 €

Kaufpreis TG Stellplatz 17.000 €

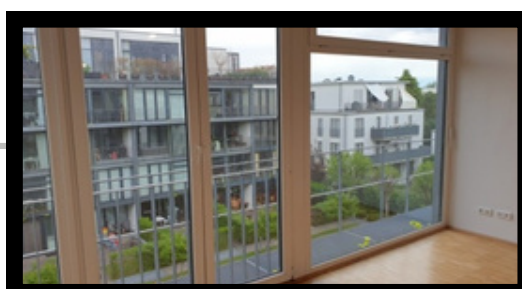
+3,57 % Maklercourtage



LAGEBESCHREIBUNG

Die Eigentumswohnung befindet sich im „Lofthaus Quartier B“ in 50354 Hürth-Effern in der Max-Ernst-Straße im 2. und 3. Obergeschoss eines 4-stöckigen Mehrfamilienhauses mit begrünter Innenhofanlage mitten in einem modernen und beliebten Kunst- und Medientviertel, das Wohnen, Arbeiten und Leben im städtebaulichen Kontext mit außergewöhnlicher moderner Architektur verbindet.

Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet des Kölner Grüngürtels sowie in guter Wohnlage mit Geschäften, Gastronomie und Freizeitangeboten. Sie verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an Busverkehr, KVB-Linie 18 Richtung Köln, Brühl und Bonn (4 Gehminuten), die Autobahn-Zufahrt Klettenberg zur A4 (2 Fahrminuten) sowie die Autobahnkreuze Köln-West und -Süd.



CONTACT US FOR MORE INFO.



0177-84 84 480



info@kochlowski-immobilien.de