Hürth – Efferen

Privat gelegenes Parkgrundstück bei Köln mit Abrissobjekt – seltene Chance für Visionäre!

Objektnummer: 26400008



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2498 m^2

Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Auf einen Blick

Objektnummer	26400008
Wohnfläche	ca. 133 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1948
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Abrissobjekt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	381.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1948

Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie





Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie





Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie



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.



Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie





Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie





Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie



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.

Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein außergewöhnliches Grundstück mit Altbestand, das sich an anspruchsvolle, visionäre Käufer richtet, die das Besondere suchen.

In ruhiger, diskreter Lage innerhalb einer privaten Stichstraße eröffnet sich Ihnen hier die seltene Möglichkeit, ein individuelles Refugium zu schaffen, das modernen Lifestyle, Privatsphäre und architektonischen Anspruch vereint. Das derzeit vorhandene Gebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bildet die Grundlage für eine umfassende Neuausrichtung – sei es durch eine aufwendige Kernsanierung, eine Erweiterung oder einen Abriss.

Das weitläufige, volleingefriesete, uneinsehbare Grundstück mit gewachsenem Baumbestand bietet eine außergewöhnliche Tiefe und eröffnet vielfältige Perspektiven für eine exklusive Nutzung. Ob ein repräsentatives Villenanwesen mit Pool, Spa- und Outdoorbereich oder ein individuell gestalteter Rückzugsort mit großzügigen Freiflächen – die Möglichkeiten erscheinen vielseitig und laden zur kreativen Entfaltung ein. Die Visualisierungen wurden von einem Architekturbüro erstellt und zeigen lediglich eine von vielen Möglichkeiten, dieses Grundstück zu bebauen.

Auch der rückwärtige Grundstücksteil lässt aus heutiger Sicht zusätzliche Entwicklungsspielräume denkbar erscheinen, beispielsweise für ein weiteres Gebäude oder eine ergänzende Nutzung. Sämtliche Überlegungen stehen jedoch unter dem Vorbehalt der jeweiligen Genehmigungsfähigkeit und sind durch die zuständigen Behörden im Einzelfall zu prüfen.

Das Grundstück befindet sich in einem Bereich ohne qualifizierten Bebauungsplan. Eine mögliche Bebauung richtet sich daher nach § 34 Baugesetzbuch und hat sich an der umliegenden Nachbarschaft zu orientieren. Diese ist geprägt von einer hochwertigen, gewachsenen Struktur aus Einfamilienhäusern, repräsentativen Anwesen sowie teilweise auch größeren Wohngebäuden – ein Umfeld, das grundsätzlich attraktive Entwicklungsperspektiven erkennen lässt.

Für das Grundstück lag im Jahr 2022 eine positive Bauvoranfrage vor, in deren Rahmen eine mögliche Bebaubarkeit von rund 700 m² Bauland bestätigt wurde. Diese dient als orientierende Grundlage, stellt jedoch keine verbindliche Zusage dar.

Eine abschließende und rechtlich verbindliche Beurteilung der Bebaubarkeit kann ausschließlich durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines neuen Bauantrags oder einer Bauvoranfrage erfolgen. Alle dargestellten Optionen verstehen

sich daher ausdrücklich als unverbindliche Entwicklungsperspektiven.

Diese Liegenschaft richtet sich an Käufer, die nicht nur eine Immobilie erwerben, sondern einen Ort mit Charakter, Potenzial und der Freiheit zur individuellen Gestaltung suchen.

Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Ausstattung und Details

- Seltene Grundstücksgröße von ca. 2.498 m² in zentraler Lage von Hürth
- Uneinsehbare, ruhige Privatlage mit hoher Lebensqualität
- Wertbeständige Lage durch knappes Angebot großer Grundstücke
- Vollständig eingefriedet – für Privatsphäre und Sicherheit
- Parkähnlicher Garten mit gewachsenem Baumbestand und natürlichem Sichtschutz
- Rückwärtiger Bereich mit zusätzlicher Entwicklungsperspektive
- Flexible Nutzung: Bestand, Erweiterung oder Neubebauung
- Bebauung nach § 34 BauGB gemäß Nachbarschaftsbebauung
- Potenzial für Abriss und hochwertige Neubebauung
- Hoher Gestaltungsfreiraum für individuelle Wohnkonzepte
- Architektonische Visualisierung einer möglichen Bebauung
- Attraktiv für Eigennutzer, Familien und Projektentwickler
- Geeignet für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten
- Gaszentralheizung, erneuert 2013

Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich im Herzen von Hürth-Efferen – einem gefragten Stadtteil direkt an der südwestlichen Stadtgrenze zu Köln. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig eine entspannte Umgebung genießen möchten.

Efferen bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das überregionale Straßennetz. Die Linie 18 (KVB/Straßenbahn) ist in nur zehn Gehminuten erreichbar und bringt Sie bequem und direkt in die Kölner Innenstadt oder Richtung Bonn. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A4 in wenigen Minuten – von dort aus bestehen Anschlussmöglichkeiten an die A1, A3, A555 und A57 in alle Richtungen.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Umgebung und sind größtenteils fußläufig erreichbar.

Für Erholung im Grünen sorgt die Nähe zum beliebten Decksteiner Weiher sowie zum Beethovenpark – ideal für Spaziergänge, Sport oder einen Ausflug mit dem Fahrrad. Hürth-Efferen vereint somit urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität – ein idealer Standort für alle, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die Vorzüge eines gewachsenen, ruhigen Wohnumfelds schätzen.

Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

RECHTLICHER HINWEIS: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26400008 - 50354 Hürth – Efferen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com