

Exposé

Bürofläche in Hürth

**ZENTRAL IN HÜRTH-EFFEREN! BÜRO- PRAXIS-
KANZLEIRÄUME IN ABSOLUTER TOP-LAGE !!!**



Objekt-Nr. **OM-315735**

Bürofläche

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:
Reiner Dahmann

50354 Hürth
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2005	Etage	1. OG
Etagen	3	Büro-/Praxisfläche	61,00 m ²
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	65,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	1
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die alle Jahre als Immobilienbüro genutzte Gewerbefläche befindet sich in einem zentral in Hürth-Efferen gelegenen, erst im Jahre 2005 erstellten, Wohn- und Geschäftshaus. Die exponierte Lage eignet sich idealerweise zur Nutzung als Büro, Praxis oder auch als Kanzlei. Hier werden sie bestens gesehen, dass darunterliegende Café, das Fitnesscenter etc. sind nur einige der vielen Anlaufstationen. Somit ist die Möglichkeit für eine hohe Kundenfrequenz geboten, zumal auch umliegend ausreichend Parkmöglichkeiten zu finden sind.

Die derzeitige Grundrisslösung beinhaltet auf ca. 61m², zwei großzügige Büroräume, eine Küche, Herren und Damentoilette, einen Lager/Abstellraum sowie einen sonnigen Balkon. Aufgrund der nicht tragenden Innenwände sind Alternativen zur Grundrissgestaltung möglich.

Selbstverständlich verfügt das ansprechende Gebäude über einen geräumigen Fahrstuhl, sodass ein barrierefreier Zugang zu ihrem neuen Arbeitsplatz gewährleistet ist. Ein ausreichend dimensionierter Kellerraum komplettiert das Angebot.

Ausstattung

Gaszentral-Fußbodenheizung

Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden

komplett geflieste Böden

Einbauküche mit Elektrogeräten

Video-Gegensprechanlage-Haustüre

separate Damen und Herrentoilette

EDV-Kabelkanäle

hochwertige Vollglastüre als Büroabtrennung

überdachter Balkon

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Wichtig:

Ein Tiefgaragenstellplatz als Teileigentum ist nicht im Angebot enthalten, sollte aber zum Preis von EUR 17.500,00 mit erworben werden. Der Stellplatz befindet sich gleich neben dem Treppenaufgang in das Gebäude und ist über eine durch ein Rolltor gesicherte Zufahrt zu erreichen.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird von der Focus GmbH in Brühl verwaltet. Das monatlich zu zahlende Hausgeld beträgt zurzeit EUR 180,00 für das Büro und EUR 18,00 für den Tiefgaragenstellplatz.

Lage

Die angebotene Gewerbefläche besticht durch ihre überdurchschnittliche Verkehrsanbindung. Die ca. 5 km entfernte Kölner Innenstadt ist über die unmittelbar angrenzende Berrenratherstraße sowie über die Luxemburgerstraße auf direktem Weg zu erreichen. Hürth-Efferen ist durch den S-Bahnanschluss (Linie 18) bestens angebunden, die Autobahnauffahrt zur A4 Hürth/Köln-Klettenberg als direkten Zugang zum Kölner Autobahnring ist kaum 1 Kilometer entfernt. Den Flughafen Köln-Bonn erreichen Sie bereits in ca. 20 Minuten.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Hürth-Efferen in mehr als ausreichender Weise vorhanden. Ein Stadtbuss verbindet die einzelnen Hürther Stadtteile, das Einkaufcenter Hürth-Park befindet sich in kaum 2 Kilometer Entfernung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	86,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	86,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Bürraum 1

Exposé - Galerie



Büroraum 1



Büroraum 2

Exposé - Galerie



Büroraum 2



Blick in die Küche



Toilette Damen

Exposé - Galerie



Toilette Herren



Material, Abstell, etc.

Exposé - Galerie



Pfarrkirche St. Maria Geburt



Kabelschächte

Exposé - Galerie



Fliesenboden



Vollglastüre

Exposé - Galerie



Vorderansicht -markiert-



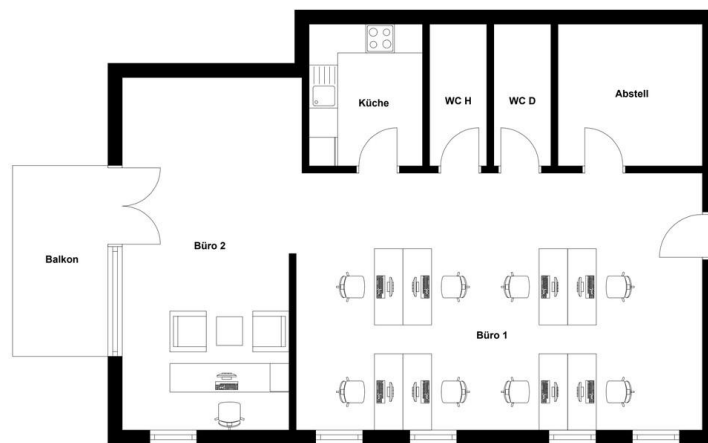
Beleuchtungseinheit

Exposé - Galerie



Stellplatz Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

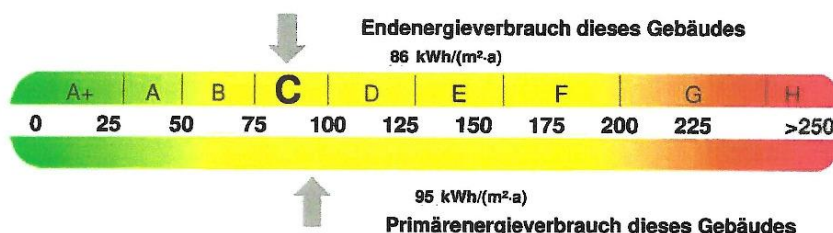
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-001684528

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



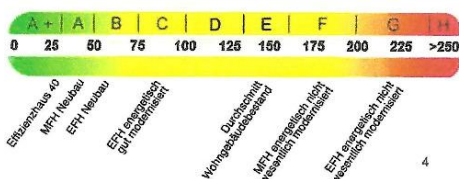
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

86 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	111106	28746	82360	1,16
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	82890	28236	54654	1,18
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,1	111370	34286	77084	1,32

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus