

# Expose

## Appartement

Hürth-Efferen im Bachkarree

Bachstraße 93

50354 Hürth

"Mittendrin statt nur am Rand"

Citynahes Wohnen

im Mehrparteienhaus mit Tiefgarage

und Personenaufzug.

Stand: 24.04.2024



## Inhaltsverzeichnis

▪ Objektdaten .....	Seite 3
▪ Willkommen .....	Seite 4
▪ Lage .....	Seite 6
▪ Ausstattung .....	Seite 9
▪ Grundriss .....	Seite 10
▪ Bilder .....	Seite 11
▪ Widerrufsbelehrung .....	Seite 12
▪ Muster Widerrufsformular .....	Seite 14
▪ Kenntnisnahme und Einverständnis .....	Seite 15
▪ Kontakt und Impressum .....	Seite 16

## Objektdaten

- Objektnummer AZ24021401b
- Objektart: Etagenappartement
- Baujahr: 2004
- Zimmer: 1
- Keller: Unterkellert mit Tiefgarage

## Flächen

- Etage: 1
- Wohnfläche: ca. 34 m<sup>2</sup>

## Preise

- Kaufpreis: 198.000,- €
- Tiefgaragenstellplatz optional: zzgl. 20.000,- €
- Provision: 3,5 % inkl. USt.

## Angaben zum Energieausweis

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Wesentlicher Energieträger: Erdgas H
- Energiebedarf: 107,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: D

## Vermietung

- Das Objekt ist vermietet

## Herzlich Willkommen

zu einem Immobilienangebot, welches Sie nur noch sehr selten finden werden. Diese Immobilie gehört zu jenen, die hin und wieder auf dem Markt erscheinen, meistens aber unter der Hand weggehen. Es handelt sich um ein Objekt, das gebaut wurde kurz bevor der große Andrang und die Nachfrage auf Hürth-Efferen begann. Nachdem der Kölner Westen kaum noch bebaubar oder bezahlbar wurde, entdeckten viele den Hürther Ortsteil Efferen, der direkt an Köln-Sülz anschließt und bis in die 1970er zu Köln Land gehörte. Durch diese unmittelbare Nähe und die hervorragende Anbindung setzte ein regelrechter Run und Bauboom auf den Ort ein und schnell war auch hier kaum noch Baugrund oder eine Immobilie verfügbar, so dass in den letzten Jahren auch immer weiter vom Efferener Zentrum weg in den Randlagen Efferens gebaut wurde. Zudem passten sich auch hier die Immobilienpreise schnell Köln-Sülzer und Köln-Lindenthaler Niveau an. Die hier angebotene Immobilie befindet sich mitten in Efferen, dadurch sind die Wege zu Bussen, Bahn und der ganzen Infrastruktur sehr kurz. Näheres zur Lage finden Sie auf den Seiten 6 bis 8 dieses Exposés.

Dies ist aber nur ein Aspekt der diese Immobilie so besonders macht. Auch die Qualität der Ausstattung trifft man nicht so häufig an. Angefangen bei den Granitböden, über die elektrischen Rollläden bis zu den bodentiefen Fenstern am Balkon. Genaueres erfahren Sie auf Seite 9.

Natürlich haben wir auch einen Grundriss des Apartments im 1. OG beigefügt, damit Sie sich schon vorab eine räumliche Vorstellung über die Anordnung der Zimmer machen können. Der Grundriss ist auf Seite 10 zu finden.

Bilder dürfen auch nicht fehlen und sind auf Seite 11 gedruckt.

Außerdem möchten wir zuletzt auf die Möglichkeiten der Nutzung hinweisen. Momentan ist die Immobilie vermietet, ideal z.B. für Studenten (Nähe zur Uni) oder als Zweitwohnung für Pendler, deshalb ist sie das optimale Investitionsobjekt. Als Anlageobjekt oder Altersvorsorge (Rente oder spätere Selbstnutzung). Nicht zu vergessen sind auch die steuerbegünstigenden Aspekte. Oder natürlich auch zum Selbstbezug als neues Heim, das Ihnen komfortables Wohnen in unmittelbarer

Großstadtnähe mit einem großen Freizeitwert in einem nicht ganz so hektischem Umfeld ermöglicht.

Wir würden uns freuen, wenn Ihnen dieses Angebot zusagt und stehen bei Fragen unter der Rufnummer 02233 / 96325-80 oder [mail@brueckmann.de](mailto:mail@brueckmann.de) zur Verfügung. Gerne vereinbaren wir in Absprache mit dem jetzigen Mieter auch einen Besichtigungstermin.

Bis bald, Ihr Immobilienmakler Brückmann Liegenschaften & Investment GmbH

## Lage

Das Appartement im Bachkarree liegt mitten in Hürth-Efferen.

Hürth-Efferen ist der Ortsteil welcher mit ca. 12.000 Einwohnern das begehrteste Wohngebiet Hürths ist. Dies verdankt er vor allem seiner hervorragenden Infrastruktur sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadt Köln.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld, erstklassige Verkehrsanbindungen sowie viele Freizeitangebote unterstreichen die vorzügliche Lage dieses Objektes und machen zusätzlich seinen Charme aus. Efferen bietet Ihnen die Vorzüge einer ruhigen Wohnatmosphäre in unmittelbarer Großstadtnähe.

Das Objekt liegt 600 m von der Kölner Stadtgrenze entfernt. Angrenzende Stadteile sind Köln-Sülz, Köln-Klettenberg und Köln-Lindenthal.

### **Verkehrsanbindung**

Eine Bushaltestelle des Stadtbusses liegt quasi vor der Haustür. 100 m entfernt finden Sie die Bushaltestelle der Linie 978, die zur Kölner Stadtmitte über Köln-Sülz und die Universitätsstraße führt. In 500 m Entfernung erreichen Sie die Haltestelle der Straßenbahnlinie 18, die zum HBF Köln fährt. In 1 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt zur A4. Drei weitere Autobahnauffahrten (A1, A553, A555) sind im Umkreis von 5 km zu erreichen. Die S-Bahn Haltestelle ist 2 km entfernt. Zum Flughafen Köln/Bonn benötigt man 20 Minuten mit dem PKW.

Einkaufsmöglichkeiten in Efferen: REWE, Aldi, Lidl, Penny. 7 Bäckereien, diverse Einzelhändler.

### **Weitere Infrastruktur in Efferen**

Postfiliale, Postbank, VR Raiffeisenbank Frechen-Hürth, Kreissparkasse Köln, 2 Apotheken, Ärzte, Rechtsanwälte, Versicherungen und andere Dienstleister sowie 2 Tankstellen, Kindergärten, und 2 Grundschulen.

Außerdem bietet Hürth mehrere weiterführende Schulen, darunter 2 Gymnasien, an.

## Gastronomie

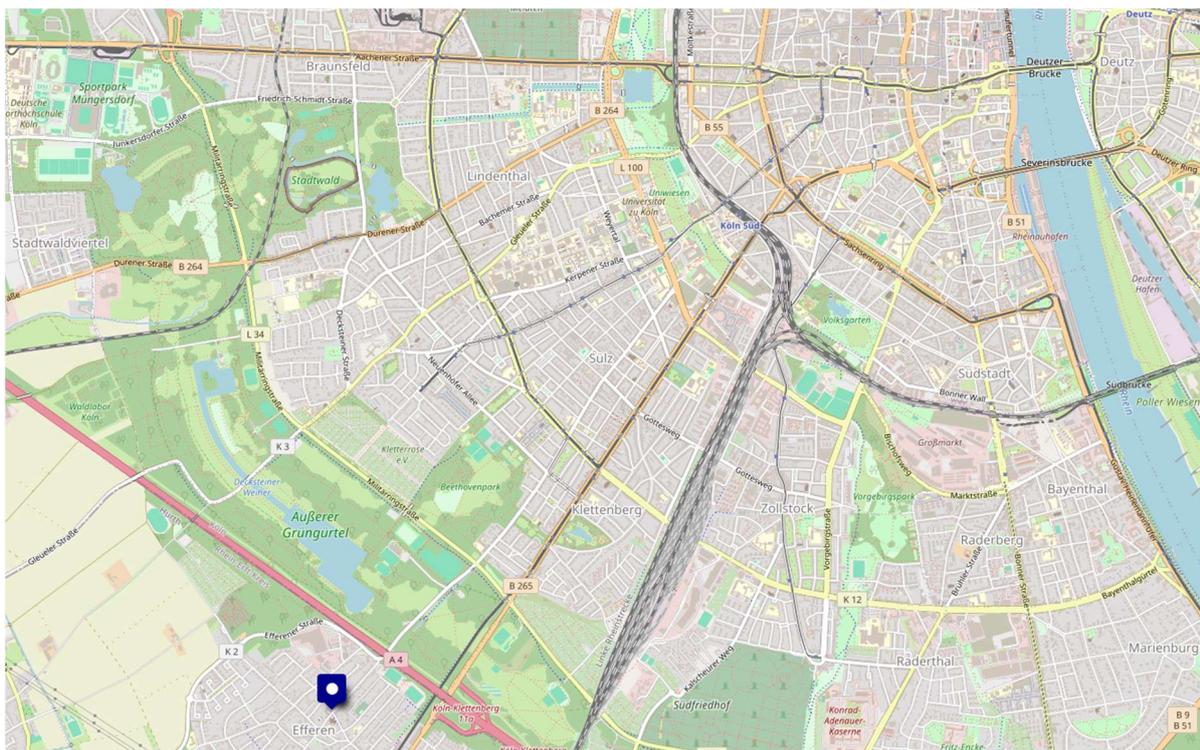
Mehr als 25 Betriebe vom Imbiss bis zur gehobenen Gastronomie, von gutbürgerlich bis international.

In der näheren Umgebung finden Sie zudem: Den Hürthpark (1,5 km) mit 150 Geschäften und 3000 kostenlosen Parkplätzen.

## Freizeitmöglichkeiten

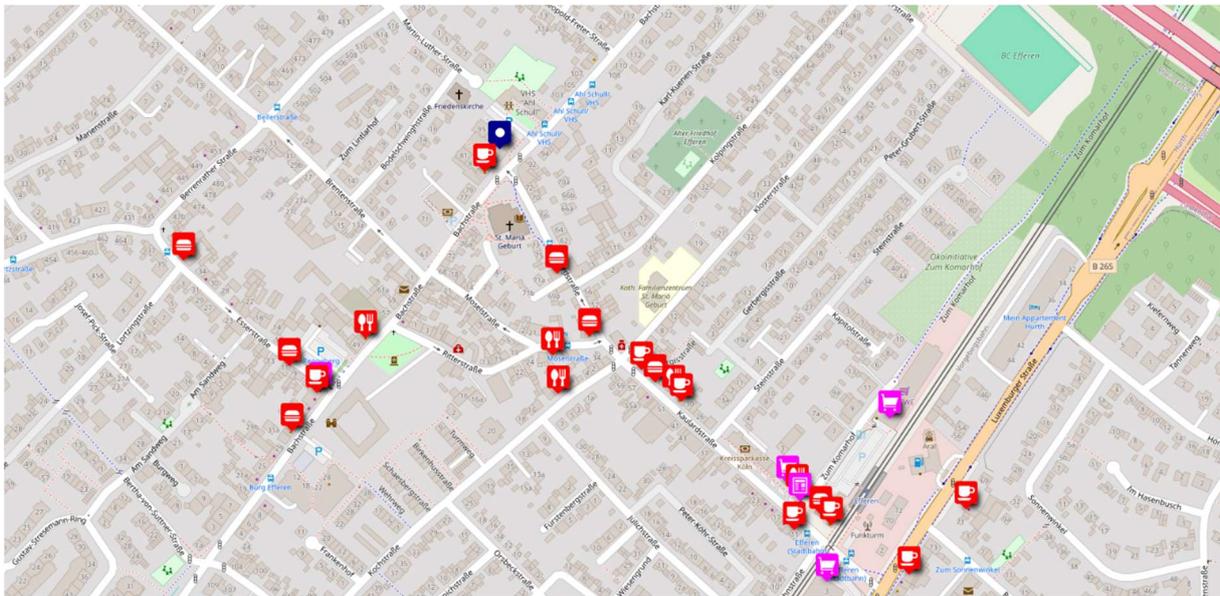
In unmittelbarer Nähe befinden sich der Grüngürtel mit dem Decksteiner Weiher (800 m), der Otto-Maigler-See (2 km), das Familienbad in Hürth, zahlreiche Sportmöglichkeiten und das Bürgerhaus mit einem umfangreichen Kulturangebot.

## Übersichtskarte Köln, Hürth-Efferen



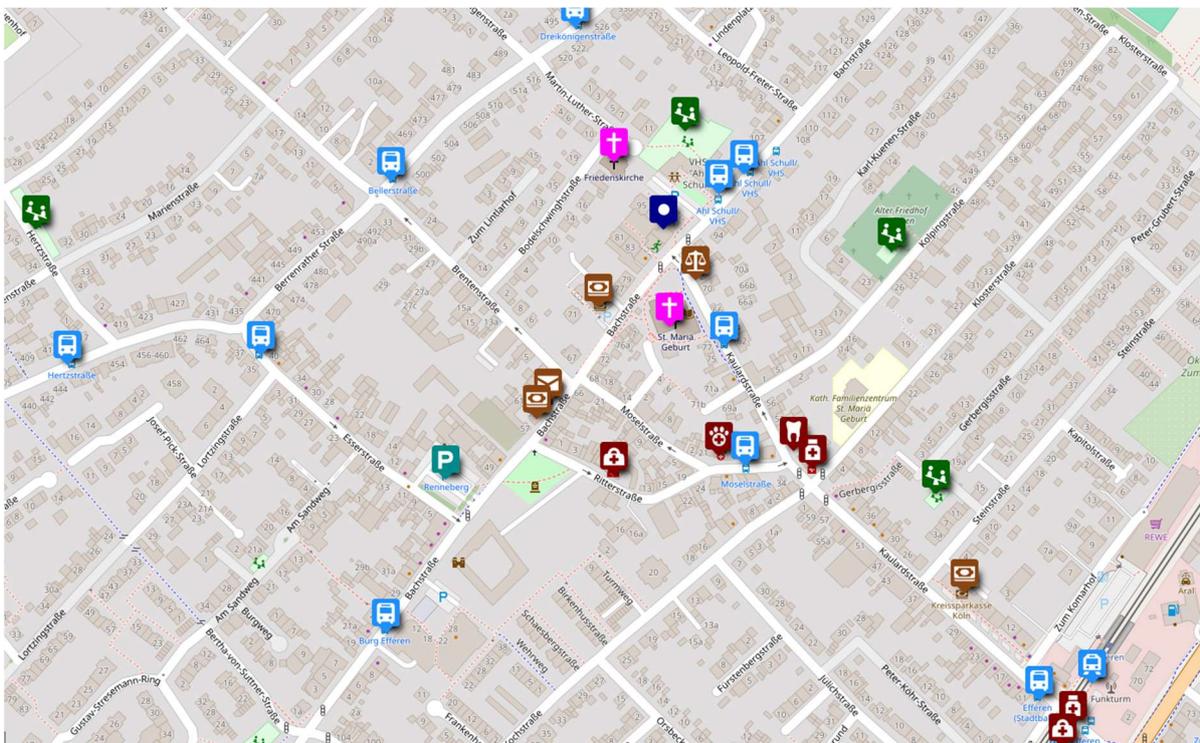
Das Blaue Symbol zeigt den Standort des Appartements an.

## Hürth-Efferen. Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung



Das Blaue Symbol zeigt den Standort des Apartments an.

## Hürth-Efferen. Auszug Infrastruktur



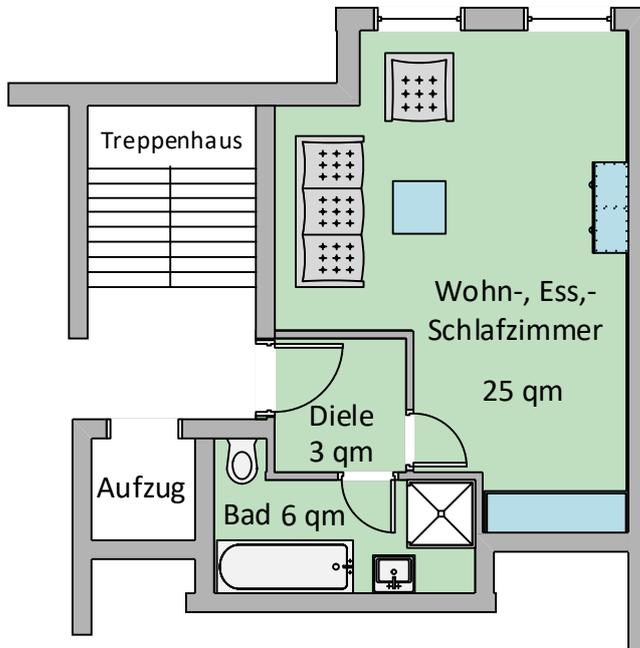
Das Blaue Symbol zeigt den Standort des Apartments an.

## Hochwertige Ausstattung

- Hochwertige Bad Einrichtung
- Badewanne und eine separate Dusche
- Natursteinböden und großformatige Fliesen
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Doppelverglasung
- Elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage mit Bildschirm
- Fahrradstellplätze
- Personenaufzug
- Zentralheizung als Gasbrennwert
- Separater eigener Kellerraum
- Separater gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum im Keller
- Tiefgaragenstellplatz (Erwerbbar zzgl. 20.000,- €)

# Grundriss

## Appartement Bachstraße 93



### Wohnflächen

Wohnen / Essen / Schlafen / Küche .....	25,00 m <sup>2</sup>
Bad .....	6,00 m <sup>2</sup>
Diele .....	3,00 m <sup>2</sup>

alle Angaben sind ca. Angaben und beruhen auf den eingereichten  
Unterlagen des Verkäufers.

# Bilder



Außenansicht



Wohn- Esszimmer u. Küche



Wohn- Esszimmer u. Küche



Diele



Badezimmer



Badezimmer

## Widerrufsbelehrung

Sehr geehrte(r) Interessent(in),

vielen Dank für Ihr Interesse.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Informationen zu dem von Ihnen angefragten Objekt zukommen.

Mit Ihrer Anfrage schließen Sie mit der Brückmann Liegenschaften & Investment GmbH einen Maklervertrag ab. Ihnen steht ein 14-tägiges Widerrufsrecht dieses Maklervertrages zu. Eine vollständige Belehrung über Ihr Widerrufsrecht als Verbraucher ist diesem Schreiben beigelegt.

Damit wir Ihnen weitere Informationen sofort mitteilen bzw. zukommen lassen können, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung und Beauftragung, dass wir bereits vor Ablauf der 14-tägigen Widerspruchsfrist für Sie tätig werden sollen. Bitte bestätigen Sie per E-Mail oder per Fax, dass wir für Sie vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden sollen und Sie den Hinweis zum Erlöschen des Widerrufsrechts zur Kenntnis genommen haben. Sobald Ihre Einwilligung vorliegt, lassen wir Ihnen umgehend detaillierte Informationen zum Objekt zukommen. Ansonsten erhalten Sie die Informationen gerne nach Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist. Bitte haben Sie Verständnis, dass es uns erst nach Vorliegen Ihrer Einwilligung möglich ist, mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Da die Vermittlungsprovision, wie bisher, nur dann anfällt, wenn Sie das Objekt auch tatsächlich anmieten bzw. kaufen, ist Ihre Anfrage auch bei Einwilligung zur sofortigen Maklertätigkeit mit keinerlei Kosten verbunden und verpflichtet nicht zur Besichtigung oder Anmietung. Erst nach vollständiger Vermittlung des Miet- oder Kaufvertrages ist die ortsübliche bzw. im Expose oder im Vertrag aufgeführte Provision zu zahlen. Ihre Einverständniserklärung und Beauftragung zum sofortigen Tätig werden der Brückmann Liegenschaften & Investment GmbH kann frei formuliert werden oder wie folgt aussehen, siehe anliegendes Muster.

### **Widerrufsbelehrung für Verbraucher. Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen einen mit uns geschlossenen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Brückmann Liegenschaften & Investment GmbH, Bachstraße 71, 50354 Hürth, Fax: 02233 / 96325-15, E-Mail: mail@brueckmann.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie Ihre Widerrufserklärung vor Ablauf der Widerrufsfrist an uns absenden.

### **Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, werden wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich bis spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, welches Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wird ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Gebühren berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### **Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts**

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung

## Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An  
Brückmann Liegenschaften & Investment GmbH  
Bachstraße 71  
50354 Hürth

Fax: 02233 / 96325-15

E-Mail: mail@brueckmann.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Maklervertrag vom..... / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

.....  
.....  
.....

.....  
Name des/der Verbraucher (s)

.....  
Vollständige Anschrift des/der Verbraucher (s)

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift des/der Verbraucher (s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

(\*) Unzutreffendes streichen.

## Erhalt und Kenntnisnahme der Widerrufsbelehrung und ggf. Einverständniserklärung der sofortigen Beauftragung

Objektnummer (Bitte unbedingt ausfüllen) .....

Hiermit bestätige (n) ich / wir

.....

Name, Vorname

.....

Adresse

den Erhalt der Widerrufsbelehrung.

In Kenntnis dieser beauftrage (n) ich/wir die Brückmann Liegenschaften & Investment GmbH für mich / uns sofort vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist tätig zu werden.

Mir / Uns ist bekannt, dass bei vollständiger Vertragserfüllung (Abschluss eines Miet-oder Kaufvertrages) mein / unser Widerrufsrecht erlischt.

.....

Datum, Unterschrift

Brückmann Liegenschaften & Investment GmbH  
Hausanschrift: Bachstraße 71 ; 50354 Hürth Tel.: 02233 / 96325-80 Fax: 02233 / 96325-15 E-Mail: [mail@brueckmann.de](mailto:mail@brueckmann.de)  
Handelsregister Köln, HRB 77594 Geschäftsführer: H. P. Marcus Brückmann  
Berufsaufsichtsbehörde: Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, Willy-Brandt-Platz 1

## Kontakt und Impressum

Weitere Informationen unter 02233 / 96325-80

E-Mail: [mail@brueckmann.de](mailto:mail@brueckmann.de)

Besuchen Sie uns auch im Internet unter [www.brueckmann.de](http://www.brueckmann.de)

Brückmann Liegenschaften & Investment GmbH

Hausanschrift: Bachstraße 71 ; 50354 Hürth

Geschäftsführer: H. P. Marcus Brückmann

Handelsregister Köln, HRB 77594

Berufsaufsichtsbehörde: Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, Willy-Brandt-Platz 1

