Hürth – Hermülheim

Charmante Doppelhaushälfte mit Südgarten und Carport

Objektnummer: 25400001

KAUFPREIS: 660.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 116 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 439 m²

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

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

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25400001
Wohnfläche	ca. 116 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	660.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	354.64 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1936. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 116 m² und befindet sich auf einem ca. 430 m² großen Grundstück. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, sowie zwei Bädern bietet das Haus eine durchdachte Raumaufteilung und eine komfortable Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Die angrenzende, offene Einbauküche verfügt über einen direkten Zugang zum Garten, was den Alltag besonders praktisch gestaltet. Ein modernes Duschbad vervollständigt diese Etage.

Das Obergeschoss bietet zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Zusätzlich wurde der Dachboden zu einem weiteren Schlafzimmer ausgebaut, das zusätzlichen Wohnraum schafft.

Der Südgarten lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Carport sorgt für eine komfortable Parkmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück.

Das Haus wurde größtenteils 2020 modernisiert, wodurch es sich in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die ebenfalls 2016 installiert wurde.

Dank seiner durchdachten Raumaufteilung und der modernen Ausstattung eignet sich diese Immobilie ideal für verschiedene Wohnbedürfnisse. Eine Besichtigung gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst einen Eindruck von den Gegebenheiten zu verschaffen.

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Ausstattung und Details

Alles auf einen Blick:
- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1936
- ca. 116 m² Wohnfläche
- ca. 430 m² Grundstücksgröße
- Südgarten
- Carport
- Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit Zugang zum Garten
- Elektrik aus 2020
- Wasserleitungen aus 2020
- 2 Schlafzimmer im Obergeschoss + 1 Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Duschbad im Erdgeschoss + weiteres Bad im Obergeschoss
- doppelt verglaste Kunststofffenster, 2021 modernisiert
- Gasheizung von 2020

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Alles zum Standort

Hürth-Hermülheim ist ein schöner und ruhig gelegener Ort vor den Toren Kölns, welcher die Verbindung zwischen Efferen und Hürth-Mitte darstellt. Hermülheim infrastrukturell hervorragend an Köln angebunden und daher nicht nur bei Kölner sehr beliebt.

Der Ort liegt sehr nah an allen für den alltäglichen Bedarf nötigen Geschäften. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Hürth- Park, welcher alles bietet was Sie brauchen und keine drei Minuten Autofahrt entfernt ist. Dort können Sie den Wocheneinkauf tätigen, aber auch gut shoppen gehen. Außerdem gibt es in Hermülheim Bäckereien, Ärzte verschiedener Fachrichtungen und ein Krankenhaus. Diverse nahegelegene Restaurants laden zum Essen mit Familie und Freunden ein.

Die Bildung Ihrer Kinder wird in Hürth bestens gefördert. Neben zwei fußläufig zu erreichenden Kindergärten gibt es auch mehrere Grundschulen in direkter Nähe, die zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Bus zu erreichen sind. Genauso verhält es sich mit den weiterführenden Schulen aller Schulformen.

Die Freizeit können Sie in Hürth vielseitig verbringen. Der Grüngürtel dient als schönes Naherholungsgebiet für ausgiebige Spaziergänge. Außerdem gibt es in den umliegenden Stadtteilen sehr viele Sportvereine die sich schon auf neue Mitglieder freuen. Auch Fitnessstudios sind ganz in der Nähe vorzufinden.

Hürth- Hermülheim ist der perfekte Wohnort für all die, die Naturverbunden sind, jedoch das Kleinstadt leben nicht missen wollen und eine gute Verkehrsanbindung schätzen.

Hermülheim hat eine eigene Bahnhaltestelle von der aus man in etwa 15 Minuten in die Kölner Innenstadt gelangt oder in 30 Minuten in die entgegengesetzte Richtung nach Bonn. Des Weiteren ist die Autobahnauffahrt der A4 keine fünf Minuten entfernt, welche zum Autobahnverteiler der A1 führt und Sie jedes Ziel ansteuern lässt. Um sind innerhalb Hürths fort zu bewegen fahren regelmäßig Busse.

Falls es Sie gelegentlich in das Ausland zieht, ist auch der Flughafen Köln- Bonn schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 354.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

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