

Hürth – Berrenrath

Teilsaniertes Reihenhaus mit Gartenidylle und Platz zur Entfaltung am Otto-Maigler-See

????????? ??????????: 25456026



www.von-poll.com

???? ??????: 440.000 EUR • ??????????: ca. 108 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 803 m²

???????? ??????????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

?? ??? ??????

???????? ??????????	25456026	????? ???????	440.000 EUR
???????????	ca. 108 m²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
??????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	2		
????? ??????????????	1955	?????????	???????
		??????????????	
		????????	?????????, ??????????

???????? ?????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

?????????? ?????

????????? ?????????	???????? ?????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	???	???? ???? ????????	399.72 kWh/m²a
????????? ???????????? ?????? ??	19.08.2029	???????? ???????????? ????????	H
???? ?????	???? ???? ????????	???? ???? ?????? ?? ???????? ????????????	1955

???????? ??: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

?? ???????



????????? ??????????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

?? ?????????



???????? ??????????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

?? ?????????



???????? ??: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

?? ???????



???????? ?????????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

?? ????????



??????? ?????????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

?? ????????



KOSTENFREIE 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.

??????? ???????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

??? ?????? ?????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante Reihenmittelhaus in bevorzugter, ruhiger Lage von Hürth-Berrenrath. Das im Jahr 1955 in Massivbauweise errichtete Haus vereint traditionelle Substanz mit modernen Akzenten. Mit einer Wohnfläche von ca. 108 m² bietet es ideale Voraussetzungen für Paare oder kleine Familien. Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich große Grundstück von 803 m², das vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltung und naturnahes Wohnen eröffnet.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Atmosphäre spürbar, die durch die umfassende Modernisierung des Erdgeschosses in den Jahren 2019 bis 2020 geschaffen wurde. Der Eingangsbereich mit Flur und Garderobe führt in ein geschmackvoll erneuertes Badezimmer, das durch hochwertige Materialien überzeugt. Die moderne Küche aus 2020 fügt sich wunderbar in den Bereich ein und bleibt in der Immobilie. Der helle Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit edlem Eichenparkett, elektrischen Rollläden und eleganten Deckenspots, wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Der direkte Zugang zur Terrasse schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lässt den großzügigen Garten zum erweiterten Wohnraum werden.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, ein separates Wohnzimmer, eine weitere Küche sowie ein Badezimmer. Von einem der Schlafzimmer eröffnet sich der Zugang zu einem Balkon mit herrlichem Blick in den weitläufigen Garten. In einem der Schlafzimmer wurden Modernisierungen vorgenommen: Neben einem neuen Laminatboden mit Trittschalldämmung wurden die Elektrik sowie Verkabelung und Steckdosen erneuert. Aktuell ist ein Teil dieser Etage an eine ältere Dame vermietet, die zwei Räume nutzt und so für eine kleine monatliche Einnahme sorgt – eine interessante Option für Eigennutzer, die das Haus perspektivisch vollständig selbst bewohnen möchten.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche und unterstreicht die Vielseitigkeit des Hauses. Neben einem Hobby- oder Gästezimmer stehen ein Abstellraum, der Heizungsraum, sowie ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang in den Garten zur Verfügung. Diese Flächen eignen sich ideal als Stauraum oder zur individuellen Nutzung.

Der weitläufige Garten bildet zweifellos das Herzstück. Mit seiner großzügigen Rasenfläche, der Terrasse und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten lädt er

gleichermaßen zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein – ein Ort, an dem die ganze Familie Erholung findet.

Dieses Haus verbindet auf gelungene Weise Tradition und Moderne: ein solider Massivbau mit Geschichte, dessen Erdgeschoss bereits den Wohnkomfort heutiger Ansprüche erfüllt, ergänzt durch eine flexible Raumaufteilung und ein außergewöhnlich großes Grundstück. Die ruhige Lage in Hürth-Berrenrath bietet eine ideale Balance aus guter Anbindung an Köln und die umliegenden Orte sowie naturnaher Umgebung mit dem Otto-Maigler-See in unmittelbarer Nähe.

??????? ???????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

??????????????? ??? ????????

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1955
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- ca. 108 m² Wohnfläche
- 803 m² großes Grundstück

Modernisierungen im Erdgeschoss aus 2019-2020:

- neuer Estrich
- Elektrik
- Wasserleitungen
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Deckenspots
- Eichenparkett und moderne Fliesen
- neue Heizkörper

Modernisierung im Obergeschoss aus 2019-2020:

- Laminat inkl. Trittschalldämmung im Kinderzimmer des Obergeschosses
- Steckdosen inkl. Verkabelung im Kinderzimmer des Obergeschosses

Sonstiges:

- Kanalsanierung inkl. Einbau Rückstauklappe

??????? ?????????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

??? ??? ??? ???????????

Hürth Berrenrath ist ein idyllischer Stadtteil von Hürth in Nordrhein-Westfalen, der sich durch seine naturnahe Lage auszeichnet. Die Gemeinde befindet sich südlich von Köln und ist von Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben.

Berrenrath ist ein ruhiger und beschaulicher Ort, der jedoch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte bietet. Die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten erreichbar, und auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind hier gut ausgebaut. Eine Busstation befindet sich in der unmittelbaren Nähe und bietet eine direkte Verbindung nach Köln.

Das Ortszentrum von Berrenrath ist geprägt von alten Fachwerkhäusern und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Besonders empfehlenswert ist der Wochenmarkt, der jeden Dienstag auf dem Marktplatz stattfindet und eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln und regionalen Produkten bietet.

In Berrenrath gibt es auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Joggen im Wald oder ein Spaziergang im Grünen ist von der Immobilie aus problemlos möglich. Der nahe gelegene Otto-Maigler-See ist nur in ca. 10 Gehminuten zu erreichen und bietet eine ausgezeichnete Möglichkeit zum Schwimmen und Entspannen.

Für Familien mit Kindern bietet Berrenrath eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergarten (ca. 2-3 Fußminuten), Grundschule (ca. 5 Fußminuten) und einem direkt angrenzenden Spielplatz. Die weiterführenden Schulen liegen 3-4 Kilometer entfernt (gut mit dem Bus und dem Fahrrad erreichbar).

Auch Sportbegeisterte kommen hier auf ihre Kosten, denn es gibt zahlreiche Sportvereine und Fitnessstudios in der Umgebung.

Insgesamt ist Berrenrath ein ruhiger und naturnaher Ort mit einer hohen Lebensqualität. Wer auf der Suche nach einer gemütlichen und idyllischen Wohnlage ist, wird sich hier bestimmt wohlfühlen.

??????? ?????????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2029.

Endenergiebedarf beträgt 399.72 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com