Hürth – Berrenrath

Familienfreundliches Reihenendhaus am Otto-Maigler-See in Hürth

Objektnummer: 24400006

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 124 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 241 m^2

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

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

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Auf einen Blick

Objektnummer	24400006
Wohnfläche	ca. 124 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieausweis gültig bis	14.04.2034
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	31.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Die Immobilie

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen das im Jahr 2005 massiv erbaute Reihenendhaus in einer familienfreundlichen Stichstraße in naturnaher Umgebung und unmittelbarer Nähe zum bezaubernden Otto-Maigler-See. Dieses einladende Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 124 m² auf einem liebevoll gestalteten Grundstück von ca. 241 m² bietet ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 5 geräumige Zimmer, davon 4 Schlafzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich abgehend vom Flur, das Gäste WC, die Küche und das Wohnzimmer. Die voll ausgestattete Küche bleibt in der Immobilie, sodass Sie kulinarisch sofort loslegen können. Ein angrenzender Abstell- oder Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt auch die effiziente Heizungsanlage. Vom gemütlichen Wohnbereich aus gelangt man auf die südlich ausgerichtete Sonnenterrasse, die sich perfekt für entspannte Momente im Freien eignet. Eine Terrassenüberdachung sorgt für angenehmen Schatten im Sommer. Hinter dem Garten lädt ein schöner Weg zum Spazieren ein, der Sie durch die idyllische Natur zum nahegelegenen Wald und zum Otto-Maigler-See führt. Für die kleinen Bewohner gibt es hinter dem Gartentor einen Spielplatz– ein wahres Paradies für Kinder und Eltern gleichermaßen. Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können und durch ihre ähnliche Größe Flexibilität bieten. Das zeitlos gestaltete Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und eine Badewanne. Die bodentiefen Fenster sorgen für natürlichen Lichteinfall und sind in allen Räumen mit Rollläden versehen. Im Dachgeschoss präsentiert sich ein weiterer Schlafraum, der sich ideal als Elternschlafzimmer oder separierter Jugendbereich eignet. Ein Ankleidebereich rundet diesen Bereich ab und bietet praktischen Stauraum für Ihre Garderobe. Zur Ausstattung dieses charmanten Hauses gehören zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden, Laminatböden in allen Wohnräumen, eine Garage sowie ein Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die sowohl für Heizung als auch Warmwasser genutzt wird. Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die zeitlose Ausstattung und die ruhige, naturnahe Lage. Ein perfektes Zuhause für eine Familie, die Wert auf Komfort, Gemütlichkeit und Naturverbundenheit legt.

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Alles zum Standort

Hürth Berrenrath ist ein idyllischer Stadtteil von Hürth in Nordrhein-Westfalen, der sich durch seine naturnahe Lage auszeichnet. Die Gemeinde befindet sich südlich, westlich 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, Grundschule und einem direkt angrenzendem Spielplatz. 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 wohl fühlen.

Objektnummer: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 31.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24400006 - 50354 Hürth – Berrenrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com