

Hürth – Berrenrath

# Partially modernized terraced house with idyllic garden and space to develop by Lake Otto-Maigler

*Property ID: 25456026*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 803 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## At a glance

Property ID	<b>25456026</b>	Purchase Price	<b>420.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 108 m<sup>2</sup></b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Roof Type	<b>Gabled roof</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2020</b>
Rooms	<b>4</b>	Construction method	<b>Solid</b>
Bedrooms	<b>3</b>	Equipment	<b>Terrace, Balcony</b>
Bathrooms	<b>2</b>		
Year of construction	<b>1955</b>		
Type of parking	<b>2 x Outdoor parking space</b>		

Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	399.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.08.2029	Energy efficiency class	H
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## The property



Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## The property



Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## The property



Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## The property



Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## The property



### 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.

Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this charming terraced house in a sought-after, quiet location in Hürth-Berrenrath. Built in 1955 using solid construction methods, the house combines traditional features with modern touches. With approximately 108 m<sup>2</sup> of living space, it offers ideal conditions for couples or small families. The exceptionally large plot of 803 m<sup>2</sup> is particularly noteworthy, offering a wealth of possibilities for individual design and living close to nature. The special atmosphere created by the comprehensive modernization of the ground floor between 2019 and 2020 is immediately apparent upon entering the house. The entrance area with hallway and cloakroom leads to a tastefully renovated bathroom, which impresses with its high-quality materials. The modern kitchen, installed in 2020, blends seamlessly into the space and is included in the property. The bright living and dining area, featuring elegant oak parquet flooring, electric shutters, and stylish ceiling spotlights, has been designed with meticulous attention to detail. Direct access to the terrace creates a harmonious connection between indoors and outdoors, transforming the spacious garden into an extension of the living space. The upper floor features two bedrooms, a separate living room, a second kitchen, and a bathroom. One of the bedrooms opens onto a balcony with a magnificent view of the expansive garden. Modernizations have been carried out in one of the bedrooms: in addition to new laminate flooring with sound insulation, the electrical wiring and sockets have been updated. Currently, part of this floor is rented to an elderly woman who occupies two rooms, providing a small monthly income – an attractive option for owner-occupiers who plan to eventually live in the house entirely themselves. The basement offers additional usable space and underscores the versatility of the house. Besides a hobby room or guest room, there is a storage room, the boiler room, and a utility room with direct access to the garden. These spaces are ideal for storage or individual use. The expansive garden undoubtedly forms the heart of the property. With its spacious lawn, terrace, and numerous design possibilities, it invites you to relax, play, and linger – a place where the whole family can unwind. This house successfully combines tradition and modernity: a solid, historic building whose ground floor already meets today's living comfort standards, complemented by a flexible floor plan and an exceptionally large plot of land. The quiet location in Hürth-Berrenrath offers an ideal balance between good connections to Cologne and the surrounding towns, and a natural setting with the Otto-Maigler-See lake in the immediate vicinity.

Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## Details of amenities

Alles auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1955
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 803 m<sup>2</sup> 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

**Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## All about the location

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 angrenzendem 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.

**Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2029.

Endenergiebedarf beträgt 399.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)