

Hürth – Hermülheim

# Charming semi-detached house with south-facing garden and carport

Property ID: 25400001



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

**PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 439 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

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

Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## At a glance

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Property ID          | 25400001     |
| Living Space         | ca. 116 m²   |
| Rooms                | 4            |
| Bedrooms             | 3            |
| Bathrooms            | 2            |
| Year of construction | 1936         |
| Type of parking      | 1 x Car port |

|                                  |                                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------|
| Purchase Price                   | 640.000 EUR                             |
| Commission                       | Buyers Commission<br>3,57 % (incl. VAT) |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2020                                    |
| Construction<br>method           | Solid                                   |
| Equipment                        | Terrace, Built-in<br>kitchen            |

Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 354.64 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 12.03.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1936                      |

Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## The property



Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## The property



Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## The property



Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## The property



Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## The property



Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## The property



### 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

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

Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## A first impression

VON POLL Real Estate presents this well-maintained semi-detached house, built in 1936. The house offers approximately 116 m<sup>2</sup> of living space and is situated on a plot of approximately 430 m<sup>2</sup>. With a total of four rooms, including three bedrooms, and two bathrooms, the house offers a well-designed layout and a comfortable living atmosphere. The ground floor features a spacious living and dining area. The adjacent, open-plan fitted kitchen has direct access to the garden, making everyday life particularly convenient. A modern shower room completes this floor. The upper floor offers two well-proportioned bedrooms and another bathroom. The attic has also been converted into an additional bedroom, creating extra living space. The south-facing garden invites you to relax and offers a variety of landscaping possibilities. A carport provides convenient parking on the property. The house was largely modernized in 2020, giving it a contemporary feel. Heating is provided by a gas central heating system, which was also installed in 2016. Thanks to its well-designed layout and modern amenities, this property is ideally suited to a variety of living needs. A viewing will give you the opportunity to see for yourself what it has to offer.

Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Details of amenities

Alles auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1936
- ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 430 m<sup>2</sup> 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
- Neue Gasheizung

Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## All about the location

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.

Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 354.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## 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)