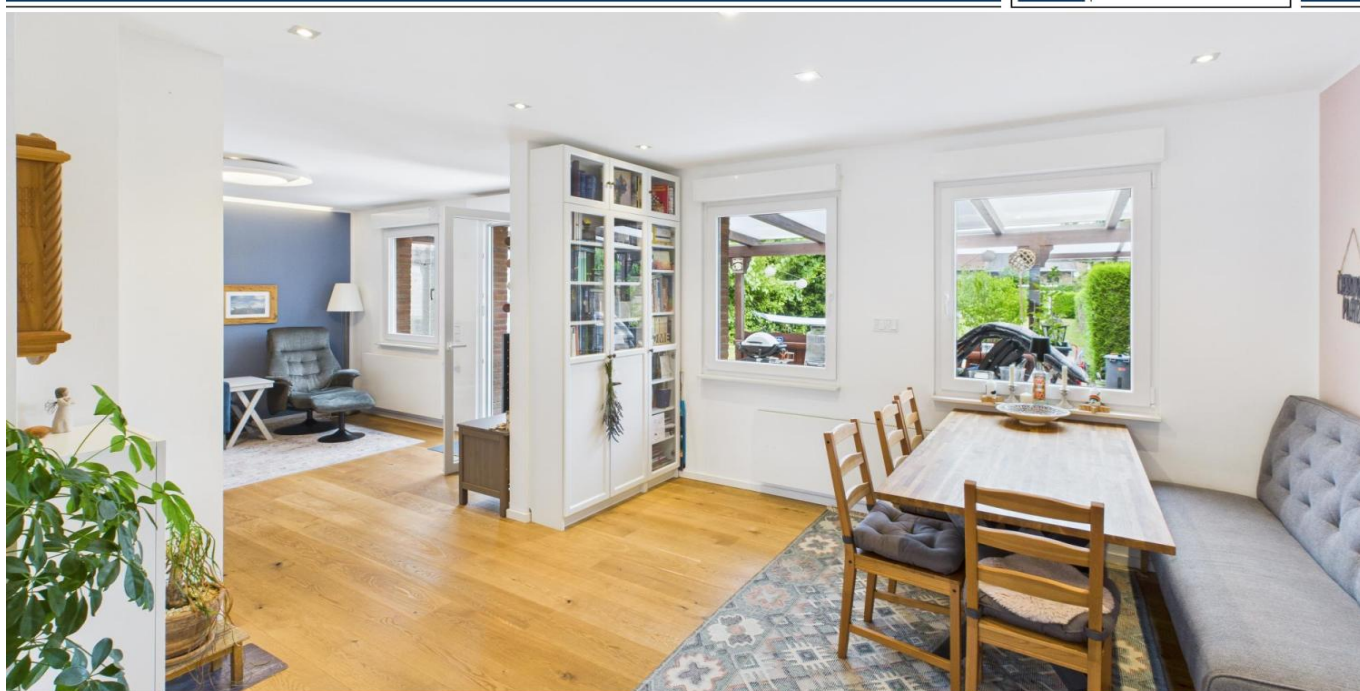


Hürth – Berrenrath

# Casa adosada parcialmente modernizada con jardín idílico y espacio para desarrollar junto al lago Otto-Maigler

Número de propiedad: 25456026



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

PRECIO DE COMPRA: 420.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 803 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25456026                           |
| Superficie habitable | ca. 108 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 1955                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 420.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado central                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Balcón                                                           |

Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Tele                |
| Certificado energético válido hasta | 19.08.2029          |
| Fuente de energía                   | Distrito            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 399.72 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1955                   |

Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## La propiedad



### 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.

Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta esta encantadora casa adosada en una ubicación privilegiada y tranquila en Hürth-Berrenrath. Construida en 1955 con sólidos métodos de construcción, la casa combina elementos tradicionales con toques modernos. Con aproximadamente 108 m² de superficie habitable, ofrece las condiciones ideales para parejas o familias pequeñas. La parcela excepcionalmente grande de 803 m² es especialmente destacable, ofreciendo un sinfín de posibilidades para un diseño personalizado y una vida en contacto con la naturaleza. El ambiente especial creado por la modernización integral de la planta baja entre 2019 y 2020 se percibe inmediatamente al entrar en la casa. La entrada, con pasillo y aseo, conduce a un baño renovado con gusto, que impresiona por sus materiales de alta calidad. La moderna cocina, instalada en 2020, se integra a la perfección con el espacio y está incluida en la propiedad. El luminoso salón-comedor, con elegante suelo de parquet de roble, persianas eléctricas y elegantes focos de techo, ha sido diseñado con meticulosa atención al detalle. El acceso directo a la terraza crea una conexión armoniosa entre el interior y el exterior, transformando el espacioso jardín en una extensión del espacio habitable. La planta superior cuenta con dos dormitorios, un salón independiente, una segunda cocina y un baño. Uno de los dormitorios da a un balcón con magníficas vistas al extenso jardín. Se han realizado reformas en uno de los dormitorios: además de un nuevo suelo laminado con aislamiento acústico, se han actualizado el cableado eléctrico y los enchufes. Actualmente, parte de esta planta está alquilada a una señora mayor que ocupa dos habitaciones, lo que le proporciona unos ingresos mensuales modestos: una opción atractiva para quienes planean vivir en la casa por su cuenta. El sótano ofrece espacio útil adicional y realza la versatilidad de la casa. Además de una sala de ocio o una habitación de invitados, hay un trastero, la sala de calderas y un lavadero con acceso directo al jardín. Estos espacios son ideales para almacenamiento o uso individual. El amplio jardín constituye, sin duda, el corazón de la propiedad. Con su amplio jardín, terraza y numerosas posibilidades de diseño, invita a relajarse, jugar y disfrutar: un lugar donde toda la familia puede desconectar. Esta casa combina con éxito tradición y modernidad: un sólido edificio histórico cuya planta baja ya cumple con los estándares de confort actuales, complementado con una distribución flexible y un terreno excepcionalmente amplio. Su tranquila ubicación en Hürth-Berrenrath ofrece un equilibrio ideal entre buenas conexiones con Colonia y las ciudades de los alrededores, y un entorno natural con el lago Otto-Maigler-See en las inmediaciones.

Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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