

Hürth – Hermülheim

## Encantadora casa adosada con jardín orientado al sur y cochera.

Número de propiedad: 25400001



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

PRECIO DE COMPRA: 640.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 439 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

- 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: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25400001             |
| Superficie habitable | ca. 116 m²           |
| Habitaciones         | 4                    |
| Dormitorios          | 3                    |
| Baños                | 2                    |
| Año de construcción  | 1936                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches |

|                                |                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 640.000 EUR                                                        |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                 |
| Comisión                       | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                               |
| Método de construcción         | Sólido                                                             |
| Características                | Terraza, Cocina empotrada                                          |

Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 12.03.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 354.64 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1936                   |

Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Una primera impresión

VON POLL Real Estate presenta esta casa adosada en perfecto estado, construida en 1936. La casa ofrece aproximadamente 116 m<sup>2</sup> de superficie habitable y está situada en una parcela de aproximadamente 430 m<sup>2</sup>. Con un total de cuatro estancias, incluyendo tres dormitorios y dos baños, la casa ofrece una distribución cuidada y un ambiente confortable. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor. La cocina americana equipada contigua tiene acceso directo al jardín, lo que facilita el día a día. Un moderno cuarto de ducha completa esta planta. La planta superior ofrece dos dormitorios bien proporcionados y otro baño. El ático también se ha convertido en un dormitorio adicional, creando así un espacio habitable adicional. El jardín orientado al sur invita a relajarse y ofrece diversas posibilidades de paisajismo. Una cochera proporciona un cómodo aparcamiento en la propiedad. La casa se modernizó en gran medida en 2020, dándole un toque contemporáneo. La calefacción es central de gas, también instalada en 2016. Gracias a su cuidada distribución y a sus modernas comodidades, esta propiedad se adapta perfectamente a diversas necesidades. Una visita le permitirá comprobar por sí mismo todo lo que ofrece.

Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## 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)