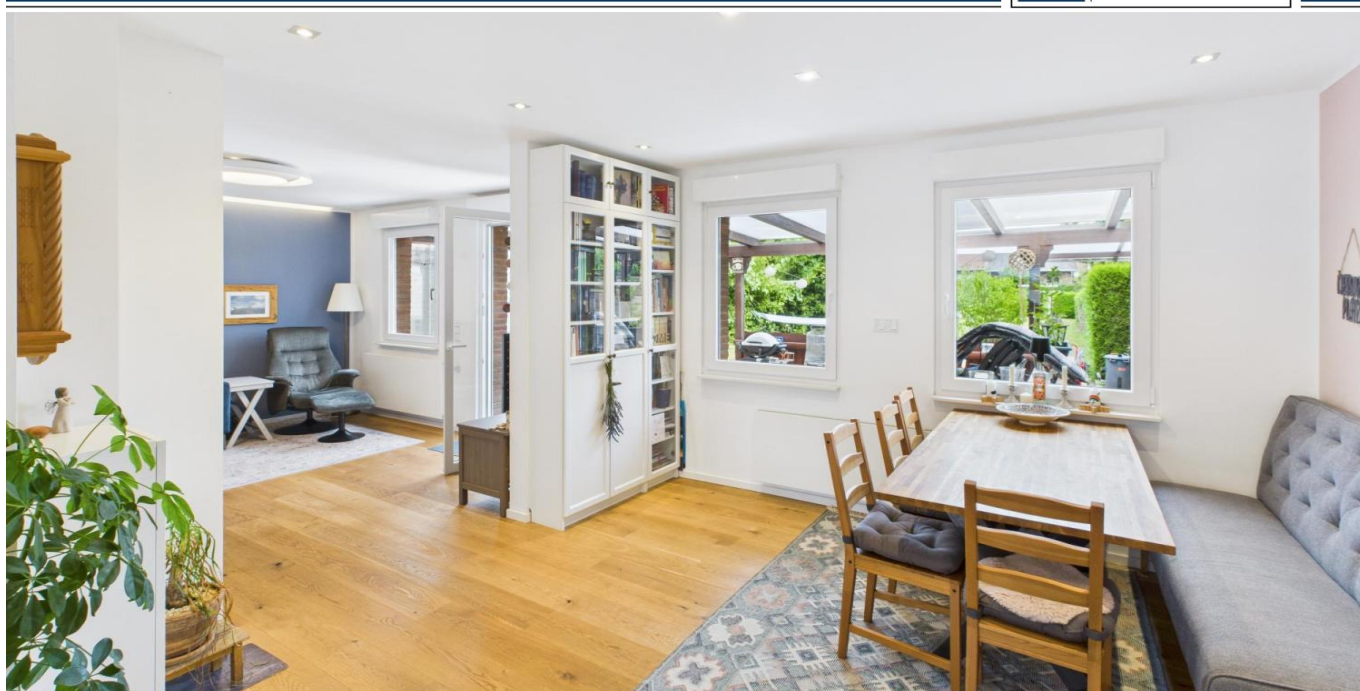


Hürth – Berrenrath

## Maison mitoyenne partiellement modernisée avec jardin idyllique et espace à aménager au bord du lac Otto-Maigler

CODE DU BIEN: 25456026



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

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 803 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456026
Surface habitable	ca. 108 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1955
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Balcon

**CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2029
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	399.72 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

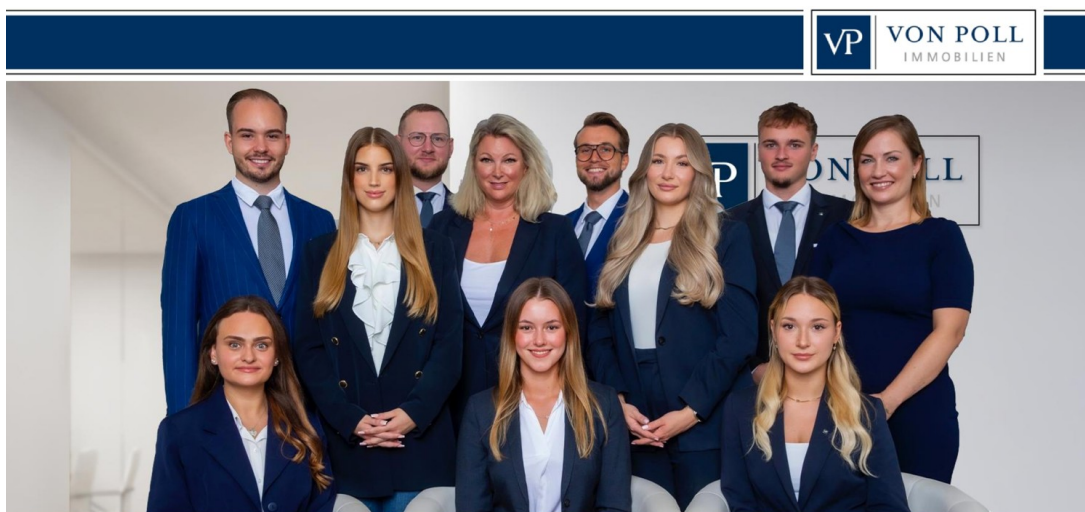
## La propriété





CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## La propriété



### 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.

**CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente cette charmante maison mitoyenne, située dans un quartier calme et recherché de Hürth-Berrenrath. Construite en 1955 selon des méthodes de construction robustes, la maison allie charme traditionnel et confort moderne. Avec environ 108 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle offre un cadre idéal pour un couple ou une petite famille. Son terrain exceptionnellement vaste de 803 m<sup>2</sup> est particulièrement remarquable, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement et un cadre de vie proche de la nature. L'atmosphère particulière créée par la rénovation complète du rez-de-chaussée entre 2019 et 2020 est immédiatement perceptible dès l'entrée. Le hall d'entrée avec vestiaire mène à une salle de bains rénovée avec goût, qui séduit par la qualité de ses matériaux. La cuisine moderne, installée en 2020, s'intègre harmonieusement à l'espace et est incluse dans la vente. Le lumineux séjour/salle à manger, avec son élégant parquet en chêne, ses volets roulants électriques et ses spots encastrés au plafond, a été conçu avec un souci du détail exceptionnel. L'accès direct à la terrasse crée une harmonie entre l'intérieur et l'extérieur, transformant le vaste jardin en un prolongement de l'espace de vie. L'étage supérieur comprend deux chambres, un salon séparé, une deuxième cuisine et une salle de bains. L'une des chambres s'ouvre sur un balcon offrant une vue imprenable sur le jardin. Des travaux de modernisation ont été effectués dans l'une des chambres : outre un nouveau parquet stratifié insonorisé, le câblage et les prises électriques ont été mis aux normes. Actuellement, une partie de cet étage est louée à une dame âgée qui occupe deux pièces, lui assurant un petit revenu mensuel – une option intéressante pour les propriétaires occupants qui envisagent de vivre à terme dans la maison à part entière. Le sous-sol offre un espace supplémentaire exploitable et souligne la polyvalence de la maison. Outre une pièce pouvant servir d'atelier ou de chambre d'amis, on y trouve un débarras, la chaufferie et une buanderie avec accès direct au jardin. Ces espaces sont parfaits pour le rangement ou un usage personnel. Le vaste jardin constitue sans aucun doute le cœur de la propriété. Avec sa vaste pelouse, sa terrasse et ses nombreuses possibilités d'aménagement, cette maison invite à la détente, aux jeux et à la flânerie – un lieu idéal pour se ressourcer en famille. Elle allie avec brio tradition et modernité : une bâtisse historique et solide dont le rez-de-chaussée répond déjà aux exigences actuelles du confort moderne, complétée par un agencement flexible et un terrain exceptionnellement grand. Située au calme à Hürth-Berrenrath, elle offre un équilibre parfait entre une bonne desserte de Cologne et des villes environnantes, et un cadre naturel privilégié avec le lac Otto-Maigler-See à proximité immédiate.

**CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Détails des commodités

Alles auf einen Blick:

- Reihemittelhaus
- 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

**CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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