

Hürth – Hermülheim

# Charmante maison jumelée avec jardin exposé sud et abri voiture

CODE DU BIEN: 25400001



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

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 439 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

- 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: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25400001
Surface habitable	ca. 116 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1936
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	640.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2020
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	354.64 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL vous présente cette maison jumelée bien entretenue, construite en 1936. Offrant environ 116 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle est située sur un terrain d'environ 430 m<sup>2</sup>. Composée de quatre pièces, dont trois chambres et deux salles de bains, la maison bénéficie d'une distribution bien pensée et d'une atmosphère confortable. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger. La cuisine ouverte attenante, entièrement équipée, donne directement sur le jardin, un atout pratique au quotidien. Une salle d'eau moderne complète ce niveau. À l'étage, vous trouverez deux chambres de belles dimensions et une autre salle de bains. Les combles ont été aménagés en chambre supplémentaire, offrant ainsi un espace de vie additionnel. Le jardin exposé plein sud invite à la détente et offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. Un abri voiture permet de garer facilement une voiture. La maison a été en grande partie modernisée en 2020, lui conférant un style contemporain. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central au gaz, installé en 2016. Grâce à son agencement bien pensé et à ses équipements modernes, ce bien répond parfaitement à différents besoins. Une visite vous permettra d'en apprécier tout le potentiel.

CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Détails des commodités

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



CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## 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)