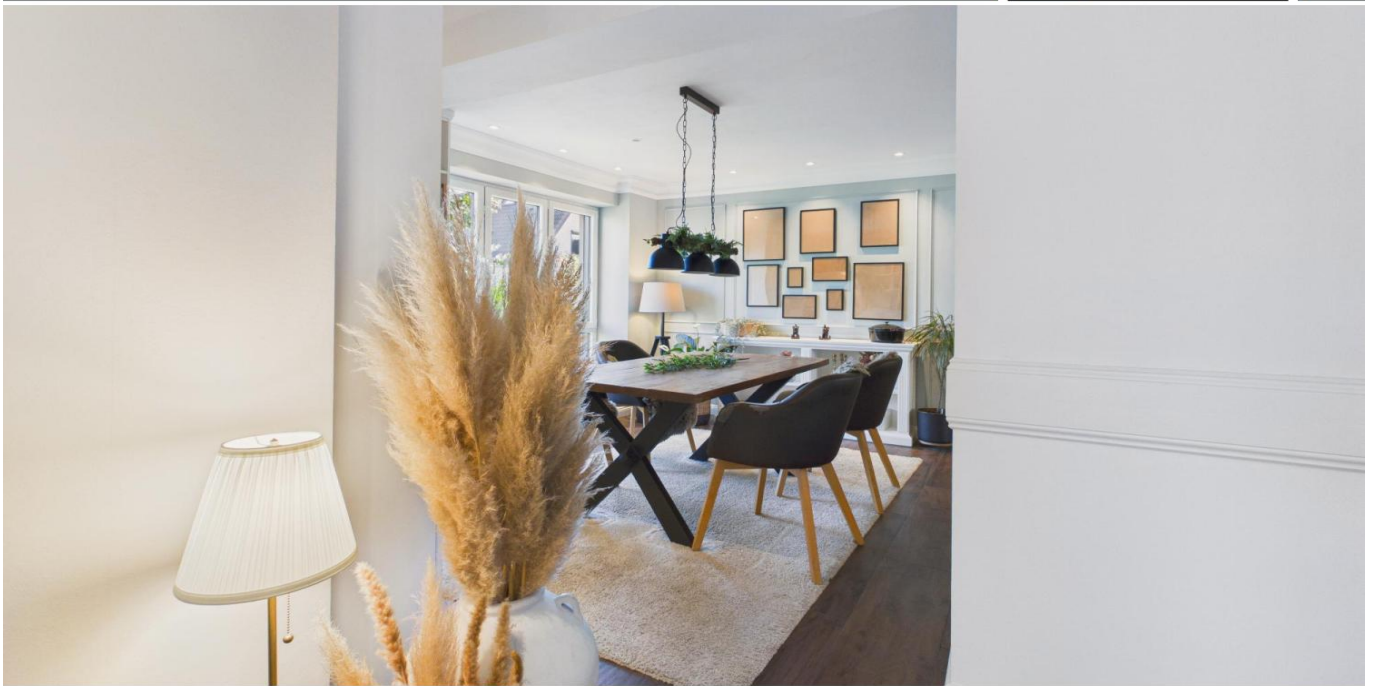


Hürth - Berrenrath

Design trifft Komfort – stilvolles Zuhause mit Smart-Home nahe Otto-Maigler-See

Αριθμός ακινήτου: 26400007



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 725.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 151 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 552 m²

Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

?? ??? ??????

???????	26400007	???? ??????	725.000 EUR
?????????	ca. 151 m ²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision
?????????? ???	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????			MwSt.) des
?????????	2		beurkundeten
????? ????????????	1957	????? ??????????????	Kaufpreises
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ??????	????? ????????????????	2024
	?????????????, 1 x	?????????? ????????????????	?????????
	?????????	?????????????????????????	ca. 303 m ²
		???????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			???????????????????
			?????????

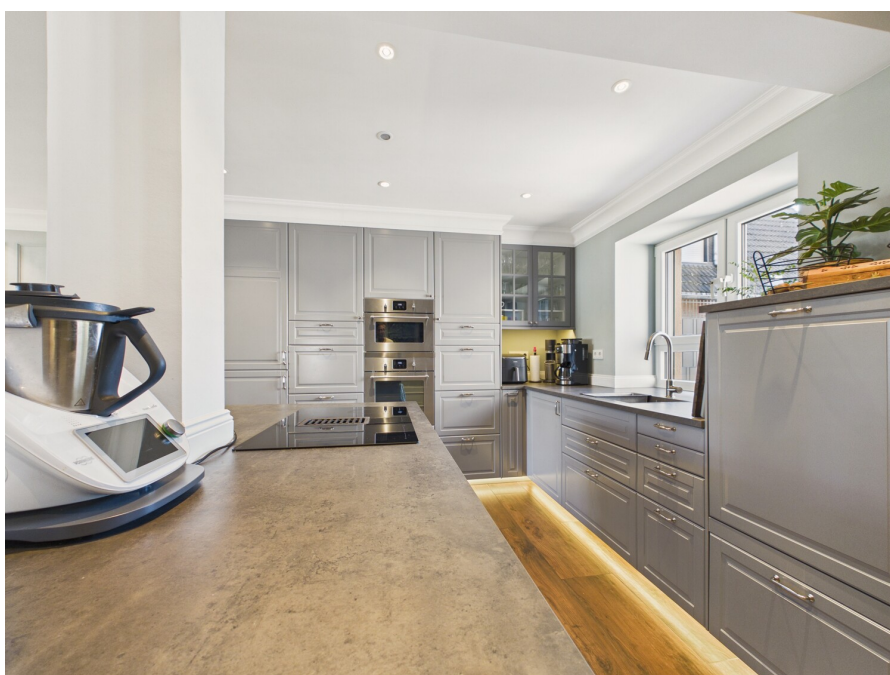
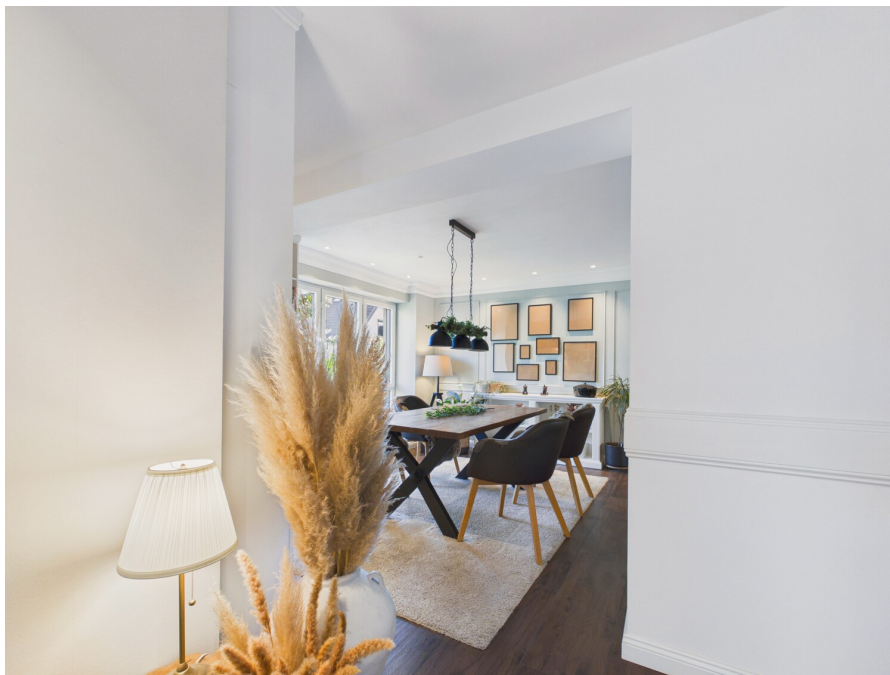
Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

?????????? ???? ?

????????? ?????????	????? ????? ?????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	???	????? ???? ?????????	84.24 kWh/m ² a
????????? ????????????? ????? ?	08.04.2036	????????? ????????????? ?????????	C
???? ???? ?	????? ???? ?????????	???? ???? ? ????? ? ? ????????? ?????????????	1957

Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

?? ????????



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.

Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

??? **?????** **?????????**

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese hochwertige Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage – idyllisch gelegen und nur wenige Minuten vom Otto-Maigler-See entfernt. Die Immobilie vereint modernes Wohnen auf hohem Niveau mit zeitloser Architektur, innovativer Smart-Home-Technologie und einem offenen, lichtdurchfluteten Raumkonzept.

Das ursprünglich im Jahr 1957 errichtete Haus wurde in den Jahren 2020 bis 2024 umfassend kernsaniert und im Jahr 2023 durch einen modernen Anbau inklusive Garage erweitert. Auf einer Wohnfläche von ca. 151 m², verteilt auf mehrere Ebenen, sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 552 m² eröffnet sich ein Wohnkonzept, das Komfort, Funktionalität und stilvolles Ambiente auf gelungene Weise miteinander verbindet.

Bereits die bauliche und energetische Modernisierung unterstreicht den hohen Anspruch dieser Immobilie. So wurden unter anderem das Dach umfassend saniert und mit einer ca. 240 mm starken Dämmung versehen, die Außenwände mit einer ca. 120 mm starken Dämmung optimiert sowie der Keller neu abgedichtet und gedämmt. Beheizt wird das Haus über eine effiziente Fernwärmeversorgung in Verbindung mit Fußbodenheizung. Ergänzt wird das Energiekonzept durch einen 150-Liter-Warmwasserspeicher.

Das in Massivbauweise errichtete Haus überzeugt durch eine hochwertige, zeitlose Ausstattung und ein durchdachtes technisches Gesamtkonzept. Herzstück der Immobilie ist das moderne Smart-Home-System von Loxone, das eine intelligente Steuerung zahlreicher Funktionen im Haus ermöglicht. In die Decken integrierte Sensoren übernehmen – je nach individueller Konfiguration – automatisiert Aufgaben wie die Steuerung von Licht, Rollläden, Alarmfunktionen, TV und weiteren Anwendungen. Ergänzt wird dieses System durch zahlreiche, stilvoll inszenierte Ambientespots in Decken und Wänden, die je nach Stimmung und Tageszeit individuell angepasst werden können und den modernen Charakter des Hauses eindrucksvoll unterstreichen.

Schon beim Eintreten vermittelt der großzügige Eingangsbereich mit harmonisch angebundener Garderobe, Gästebad und Essbereich ein angenehmes Raumgefühl. Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einem offen gestalteten, modernen Wohnkonzept, bei dem Küche, Essen und Wohnen fließend ineinander übergehen und gemeinsam das kommunikative Zentrum des Hauses bilden. Großzügige Fensterflächen mit zweifach verglasten Elementen, elektrischen Rollläden sowie integrierten Sonnenlamellen von ROMA sorgen für angenehme Lichtverhältnisse, zeitgemäßen Sonnenschutz und ein ausgewogenes Raumklima. Die hochwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in das architektonische

Gesamtkonzept ein und überzeugt neben ihrem modernen Erscheinungsbild auch mit durchdachten Details wie einer integrierten Wandöffnung für einen Saugroboter.

Ein besonderes Highlight des Wohnbereichs ist das hochwertige HECO Dolby-Atmos-Soundsystem, das gemeinsam mit einem atmosphärisch inszenierten Sternenhimmel ein außergewöhnliches Wohnerlebnis schafft. Auf diese Weise entsteht ein Wohnambiente, das technische Raffinesse und Behaglichkeit auf besondere Art miteinander verbindet.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Sonnenterrasse mit hochwertiger Außenküche – ein perfekter Ort für gesellige Abende und entspannte Stunden im Freien. Zusätzliche Anschlüsse für Outdoor-Musiksysteme schaffen auch draußen ein stimmiges Ambiente auf hohem Niveau.

Der angrenzende Garten präsentiert sich derzeit als freie Fläche und bietet Ihnen vielseitige Möglichkeiten, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen. Bereits im Vorfeld wurden hierfür umfangreiche Vorbereitungen getroffen: Leerrohre und Stromleitungen sind verlegt und ermöglichen unter anderem die Installation eines elektrischen Einfahrtstores, einer automatischen Bewässerung sowie die Anbindung an die vorhandene Zisterne.

Auch funktional überzeugt der Außenbereich durch durchdachte Details: Die übergroße Garage bietet nicht nur Platz für Fahrzeug, Hobby oder Werkstatt, sondern ermöglicht zugleich die Durchfahrt mit schwerem Gerät in den Garten – ein klarer Vorteil bei der Gestaltung und Pflege der Außenanlagen. Eine vorhandene Wallbox unterstreicht zudem den modernen, zukunftsorientierten Anspruch der Immobilie.

Ergänzt wird das Gesamtbild durch einen Regenwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 7.000 Litern. Die derzeit noch ungepflasterte Einfahrt lässt sich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten und rundet die vielfältigen Möglichkeiten im Außenbereich ab.

Im Obergeschoss setzt sich das offene und zugleich wandelbare Raumkonzept in besonders großzügiger Weise fort. Die Ebene präsentiert sich derzeit als weitläufiger, lichtdurchfluteter Bereich mit integrierten Arbeits- und Ankleidezonen, der sich bei Bedarf durch das Einziehen zusätzlicher Wände individuell strukturieren lässt.

Der aktuell als Arbeitsbereich genutzte Teil ist bereits vorausschauend für eine Anpassung des Grundrisses vorbereitet: Türen und Zargen sind vorhanden, ebenso wurden Fußbodenheizung und Kabelführungen entsprechend berücksichtigt. Dadurch lässt sich die Fläche durch gezielte Trockenbaumaßnahmen neu gliedern und beispielsweise um ein weiteres Zimmer ergänzen.

Deckenhöhen von bis zu ca. 2,70 m unterstreichen das luftige, repräsentative Raumgefühl. Das angrenzende Tageslichtbad überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung aus Badewanne und Dusche und wird durch ein besonderes architektonisches Detail akzentuiert: Ein Bullaugenfenster im Duschbereich verleiht dem Raum eine individuelle, stilprägende Note

Über eine offene Treppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden, der derzeit als gemütliches Schlafzimmer genutzt wird und eine angenehme, private Rückzugsmöglichkeit bietet. Die Nachrüstung einer Klimaanlage ist hier problemlos möglich.

Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot um praktische Nutzflächen und wohnlich ausbaute Bereiche. Hier befinden sich unter anderem ein großzügiger, vielseitig nutzbarer Raum, der sich ideal als Gästebereich anbietet und über einen direkten Zugang zum Garten verfügt, sowie eine durchdacht gestaltete Waschküche und weitere Abstellflächen, die den Alltag komfortabel gestalten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch installierte Sicherheitskameras, ein integriertes Überwachungssystem sowie die vollständige Einfriedung des Grundstücks, die ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre gewährleisten.

Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

?????????????? ???? ??????????

- **Umfassende Kernsanierung von 2020 bis 2024**
- **Neubau-Anbau inklusive Garage aus 2022**
- **Vier Zimmer mit durchdachtem Raumkonzept**
- **Effiziente Fernwärmeversorgung mit Fußbodenheizung**
- **Intelligentes Smart-Home-System von LOXONE**
- **Hochwertiges HECO Dolby-Atmos-Soundsystem und Sternenhimmel im Wohnbereich**
- **Offen gestaltete Küche**
- **Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer**
- **Gästezimmer und wohnlich ausgebauter Kellerbereich**
- **Überdachte Terrasse mit hochwertiger Außenküche**
- **Anschlüsse für ein Outdoor-Musiksystem**
- **Eingefriedetes Grundstück mit integriertem Überwachungssystem**
- **Übergroße Garage mit Wallbox**
- **Regenwasserspeicher mit ca. 7.000 Litern Fassungsvermögen**
- **Hochwertige Sonnenlamellen von ROMA**
- **VELUX-Dachfensterrollos**
- **Keller neu abgedichtet und gedämmt**
- **Dach saniert und mit ca. 240 mm gedämmt**
- **Außenwände mit ca. 120 mm Dämmung**
- **150-Liter-Warmwasserspeicher**
- **Deckenhöhen von bis zu ca. 2,70 m**
- **Garage mit zwei Toren**
- **Hochbeete (2025)**
- **Energieeffizienzklasse C**

Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

??? **???** **???** **???????????**

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 und Grundschule (ca. 10 Fußminuten) sowie einige umliegende Spielplätze. 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.

Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

????? ????????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Αριθμός ακινήτου: 26400007 - 50354 Hürth - Berrenrath

?????????? ???? ????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com