

Hürth / Hermülheim – Hermülheim

# Helle 4-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse, zwei Bädern und TG in Bestlage von Hürth

???????? ??: 26400002



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

???? ??: 2.350 EUR • ??: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??: 4

??????? ????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

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

???????? ??????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	26400002	????? ??????????	2.350 EUR
????????????	ca. 150 m²	????????????	400 EUR
?????????	4	?????????	
???????????? ???	3	?????????????	?????????
?????????		????????	?????????, WC
?????????	2		?????????????,
????? ?????????????	2008		?????????????????
?????? ??????????????	2 x ?????????		?????????, ??????????
	?????????, 100 EUR		
	(????????????)		

???????? ??????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ???????????? ????????????	73.00 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????????	04.03.2030	?????????? ???????????? ??????????	B
????? ???????????	???????? ?????? ??????????	????? ?????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2008

???????? ??????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ?????????



??????? ???????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ????????



??????? ???????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ????????



???????? ??????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ?????????



???????? ??????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ?????????



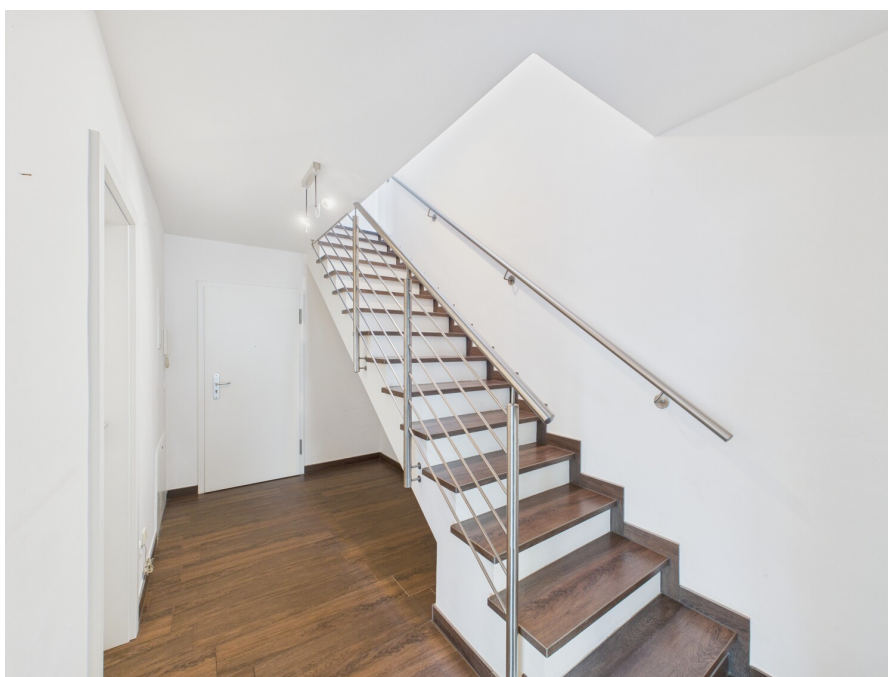
??????? ???????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ????????



??????? ???????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ????????



???????? ??????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ?????????



??????? ?????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

?? ????????

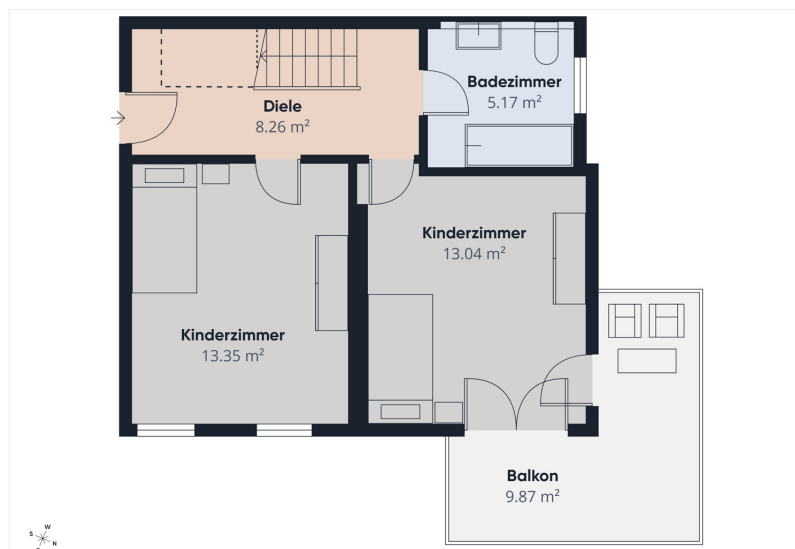


## KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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.

??????? ?????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

## ??? ?????? ?????????

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese helle 4-Zimmer-Wohnung mit umlaufender Dachterrasse und zwei Tiefgaragenstellplätzen in gefragter Lage von Hürth.

Die ca. 150 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage und wurde im Jahr 2008 in massiver Bauweise errichtet.

Beim Betreten der Wohnung finden Sie direkt zu Ihrer Rechten das erste großzügige Schlafzimmer. Ein Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss, sowie das Gäste-WC befinden sich direkt nebenan. Weiter über den Flur gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung. Dieses bildet der offene Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse, der durch seinen lichtdurchfluteten Eindruck besticht. Dieser Bereich verfügt über zwei Klimageräte, die in heißen Sommern eine kühle Erfrischung versprechen. Zudem sind zwei der drei Schlafräume ebenfalls mit Klimageräten ausgestattet.

Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Etage durch einen offenen Essbereich, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse, der direkt an die hochwertige Einbauküche anschließt. Die Einbauküche verbleibt in der Wohnung und wird mit vermietet. Ausgestattet ist die hochwertige Nolte-Einbauküche mit Geräten von Neff und Siemens und verfügt über eine Natursteinarbeitsplatte, sowie eine eingebaute Mikrowelle. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, die Küche abzukaufen, dies erläutern wir gerne im persönlichen Gespräch.

Über die Treppe in der Diele gelangen sie in das Untergeschoss der Maisonettewohnung. Hier sind ein zweites Badezimmer mit Fenster und Badewanne und zwei Kinderzimmer untergebracht, wovon ein Schlafzimmer ebenfalls Zugang zu einer weiteren Terrasse bzw. einem Balkon verfügt. Außerdem befindet sich auf dieser Etage ein weiterer Wohnungseingang.

Abgerundet wird das Angebot durch einen typischen Kellerraum, sowie zwei Tiefgaragenstellplätze.

Die Immobilie ist sofort bezugsfrei. Die Gesamtmiete beträgt 2.950,00 € und setzt sich wie folgt zusammen:

2.250,00€ Kaltmiete, 200,00 € 2x Tiefgaragenstellplätze, 100,00 € Küche und 400,00 € Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizkosten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur

Verfügung und terminieren gerne eine Besichtigung.

??????? ???????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

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

Hürth-Hermülheim präsentiert sich als angenehm ruhiger, gewachsener Stadtteil vor den Toren von Köln und bildet die attraktive Verbindung zwischen Efferen und Hürth-Mitte. Geprägt von gepflegten Wohngebieten, viel Grün und einer familienfreundlichen Atmosphäre vereint Hermülheim naturnahes Wohnen mit hervorragender urbaner Erreichbarkeit. Perfekt für alle, die Ruhe schätzen, ohne auf Stadtnähe verzichten zu wollen.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zum Hürth Park, der in wenigen Minuten erreichbar ist und mit seinem vielfältigen Angebot den Alltag komfortabel gestaltet. Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés und Restaurants laden hier ebenso zum Verweilen ein wie zum entspannten Wocheneinkauf. Ergänzend dazu bietet Hermülheim selbst eine sehr gute Nahversorgung mit Bäckereien, Ärzten unterschiedlicher Fachrichtungen sowie einem Krankenhaus. Zahlreiche gastronomische Angebote in der Umgebung sorgen für kulinarische Abwechslung und gesellige Stunden.

Auch für Familien ist die Lage hervorragend: Kindergärten wie FÜR UNS PÄNZ und VORWITZNASEN befinden sich fußläufig. Grundschulen sowie weiterführende Schulen aller Schulformen sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar. Die grüne Umgebung mit Parks, Spazier- und Radwegen schafft zusätzliche Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung im Freien.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Kölner Innenstadt erreichen Sie von der nahegelegenen Bahnhaltestelle in rund 15 Minuten, Bonn in etwa 30 Minuten. Zudem sind die Autobahnen A1 und A4 schnell angebunden, was Hermülheim insbesondere für Berufspendler attraktiv macht. Für Reisen über die Region hinaus ist auch der Flughafen Köln/Bonn zügig erreichbar.

Hürth-Hermülheim vereint damit auf harmonische Weise Naturverbundenheit, eine gewachsene Nachbarschaft und die Vorteile urbaner Infrastruktur. Ein Wohnort für alle, die ein ruhiges Umfeld mit exzellenter Anbindung und hoher Lebensqualität suchen.

??????? ???????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 26400002 - 50354 Hürth / Hermülheim – Hermülheim

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

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

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