Hürth – Berrenrath

Részben modernizált sorház idilli kerttel és fejlesztési lehetőséggel az Otto-Maigler-tó partján

VP azonosító: 25456026

VÉTELÁR: 420.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 108 m² • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 803 m²

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Áttekintés

VP azonosító	25456026
Hasznos lakótér	ca. 108 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1955
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	420.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.08.2029
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	399.72 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Az ingatlan

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.

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI ügynökség ezt a bájos sorházat kínálja Hürth-Berrenrath keresett, csendes részén. Az 1955-ben, masszív építési módszerekkel épült ház ötvözi a hagyományos vonásokat a modern ihletésu elemekkel. Körülbelül 108 m² lakóterületével ideális körülményeket kínál párok vagy kis családok számára. Különösen figyelemre méltó a kivételesen nagy, 803 m²-es telek, amely rengeteg lehetoséget kínál az egyedi tervezésre és a természetközeli életre. A földszint 2019 és 2020 között elvégzett átfogó modernizációja által teremtett különleges hangulat azonnal szembetuno a házba lépve. A folyosóval és gardróbbal ellátott eloszoba egy ízlésesen felújított fürdoszobába vezet, amely kiváló minoségu anyagaival lenyugözo. A 2020-ban beépített modern konyha zökkenomentesen illeszkedik a térbe, és az ingatlan része. A világos nappali és étkezo, elegáns tölgyfa parkettával, elektromos redonyökkel és stílusos mennyezeti spotlámpákkal, aprólékos figyelemmel lett megtervezve. A teraszra való közvetlen kijárat harmonikus kapcsolatot teremt a beltér és a kültér között, a tágas kertet a lakótér meghosszabbításává alakítva. Az emeleten két hálószoba, egy külön nappali, egy második konyha és egy fürdoszoba található. Az egyik hálószobából egy erkélyre nyílik, ahonnan csodálatos kilátás nyílik a tágas kertre. Az egyik hálószobában modernizációt végeztek: az új, hangszigetelt laminált padló mellett a villanyvezetékeket és a konnektorokat is felújították. Jelenleg az emelet egy részét egy idos hölgy bérli, aki két szobában lakik, így havi kis jövedelmet biztosítva – vonzó lehetoség azoknak a lakástulajdonosoknak, akik végül teljes egészében a házban szeretnének lakni. Az alagsor további hasznos teret kínál, és kiemeli a ház sokoldalúságát. A hobbiszoba vagy a vendégszoba mellett található egy tárolóhelyiség, a kazánház és egy háztartási helyiség, ahonnan közvetlenül a kertbe lehet jutni. Ezek a helyiségek ideálisak tárolásra vagy egyéni használatra. A tágas kert kétségtelenül az ingatlan szívét alkotja. Tágas gyepével, teraszával és számos kialakítási lehetoségével pihenésre, játékra és idotöltésre csábít – egy olyan hely, ahol az egész család kikapcsolódhat. Ez a ház sikeresen ötvözi a hagyományt és a modernitást: egy masszív, történelmi épület, amelynek földszintje már megfelel a mai lakhatási komfort követelményeinek, kiegészítve egy rugalmas alaprajzzal és egy kivételesen nagy telekkel. A csendes Hürth-Berrenrath-i elhelyezkedés ideális egyensúlyt kínál a Kölnhez és a környezo városokhoz való jó közlekedési kapcsolatok, valamint a közvetlen közelben található Otto-Maigler-tó közötti természeti környezet között.

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Részletes felszereltség

Alles auf einen Blick:
- Reihenmittelhaus
- Baujahr 1955
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- ca. 108 m² Wohnfläche
- 803 m² großes Grundstück

Modernisierungen im Erdgeschoss aus 2019-2020:
- neuer Estrich
- Elektrik
- Wasserleitungen
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Deckenspots
- Eichenparkett und moderne Fließen
- 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

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Minden a helyszínrol

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 angrenzendem 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.

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2029.
Endenergiebedarf beträgt 399.72 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com