

Hürth – Berrenrath

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

VP azonosító: 25456026



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

**VÉTELÁR: 420.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 803 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

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

**VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Áttekintés

VP azonosító	25456026	Vételár	420.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 108 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2020
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Erkély
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1955		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

**VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Teljes energiaigény	399.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.08.2029	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Távfutés	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## Az ingatlan



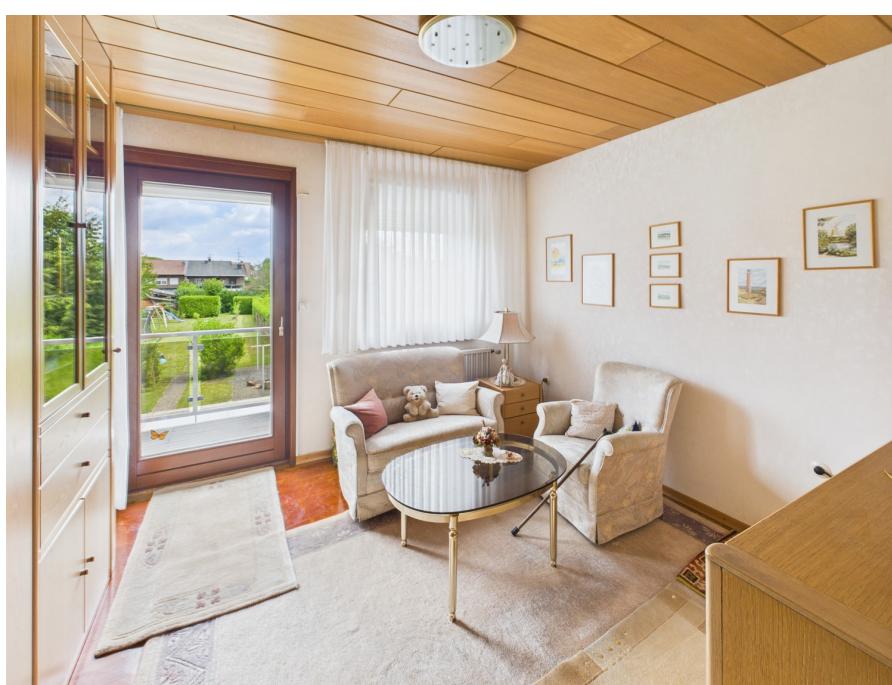
VP azonosító: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

## 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 ihletésű elemekkel. Körülbelül 108 m<sup>2</sup> lakóterületével ideális körülményeket kínál párok vagy kis családok számára. Különösen figyelemre méltó a kivételesen nagy, 803 m<sup>2</sup>-es telek, amely rengeteg lehetőséget kínál az egyedi tervezésre és a természetközeli életre. A földszint 2019 és 2020 között elvégzett átfogó modernizációja által teremtett különleges hangulat azonnal szembetűnő a házba lépve. A folyosóval és gardróbbal ellátott eloszoba egy ízlésesen felújított fürdoszobába vezet, amely kiváló minőségu anyagaival lenyugöző. A 2020-ban beépített modern konyha zökkenőmentesen illeszkedik a térbe, és az ingatlan része. A világos nappali és étkező, 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, hangszerelhető laminált padló mellett a villanyvezetékeket és a konnektorokat is felújították. Jelenleg az emelet egy részét egy idős hölgy bérli, aki két szobában lakik, így havi kis jövedelmet biztosítva – vonzó lehetőség 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 lehetőséggel pihenésre, játékkra és időtöltésre 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 környező 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 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

**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 Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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