

Hürth – Hermülheim

Bájos ikerház déli fekvésű kerttel és kocsibeállóval

VP azonosító: 25400001



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 640.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 439 m²

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

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

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Áttekintés

VP azonosító	25400001
Hasznos lakótér	ca. 116 m²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	640.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2020
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	354.64 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1936

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Az első benyomás

A VON POLL Ingatlaniroda bemutatja ezt a jól karbantartott, 1936-ban épült ikerházat. A ház körülbelül 116 m² lakóterülettel rendelkezik, és egy körülbelül 430 m²-es telken fekszik. Összesen négy szobájával, köztük három hálósobával és két fürdőszobával a ház jól megtervezett elrendezést és kényelmes lakókörnyezetet kínál. A földszinten tágas nappali és étkező található. A szomszédos, nyitott területe, beépített konyha közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik, így a mindennapi élet különösen kényelmes. Egy modern zuhanyzós fürdőszoba teszi teljessé az emeletet. Az emeleten két arányos hálószoba és egy másik fürdőszoba található. A padlást egy további hálószobává alakították át, így extra lakótér jött létre. A déli fekvésű kert pihenésre csábít, és változatos tereprendezési lehetőségeket kínál. A telken található gépkocsibeálló kényelmes parkolást biztosít. A házat 2020-ban nagyrészt modernizálták, így modern hangulatot kölcsönözve neki. A fűtést gáz központi fűtés biztosítja, amelyet szintén 2016-ban telepítettek. Jól megtervezett elrendezésének és modern felszereltségének köszönhetően ez az ingatlan ideálisan megfelel a különféle lakhatási igényeknek. A megtekintés során lehetősége nyílik arra, hogy saját maga is meggyőződjön a kínálatról.

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Részletes felszereltség

Alles auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1936
- ca. 116 m² Wohnfläche
- ca. 430 m² 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

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 354.64 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

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