

Hürth – Hermülheim

## Bájos ikerház déli fekvésű kerttel és kocsibeállóval

**VP azonosító: 25400001**



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

**VÉTELÁR: 640.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 439 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

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

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Áttekintés

VP azonosító	25400001	Vételár	640.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 116 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Hálószobák	3	Modernizálás / felújítás	2020
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1936	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló		

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	354.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.03.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		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](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim**

## Az elso benyomás

A VON POLL Ingatlaniroda bemutatja ezt a jól karbantartott, 1936-ban épült ikerházat. A ház körülbelül 116 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és egy körülbelül 430 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Összesen négy szobájával, köztük három hálószobával és két fürdoszobával a ház jól megtervezett elrendezést és kényelmes lakókörnyezetet kínál. A földszinten tágas nappali és étkező található. A szomszédos, nyitott teru, beépített konyha közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik, így a minden nap élet különösen kényelmes. Egy modern zuhanyzós fürdoszoba teszi teljessé az emeletet. Az emeleten két arányos hálószoba és egy másik fürdoszoba 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 futést gáz központi futés 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 meggyozodjön a kínálatról.

VP azonosító: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

## Részletes felszereltség

Alles auf einen Blick:

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1936
- ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 430 m<sup>2</sup> 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 354.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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