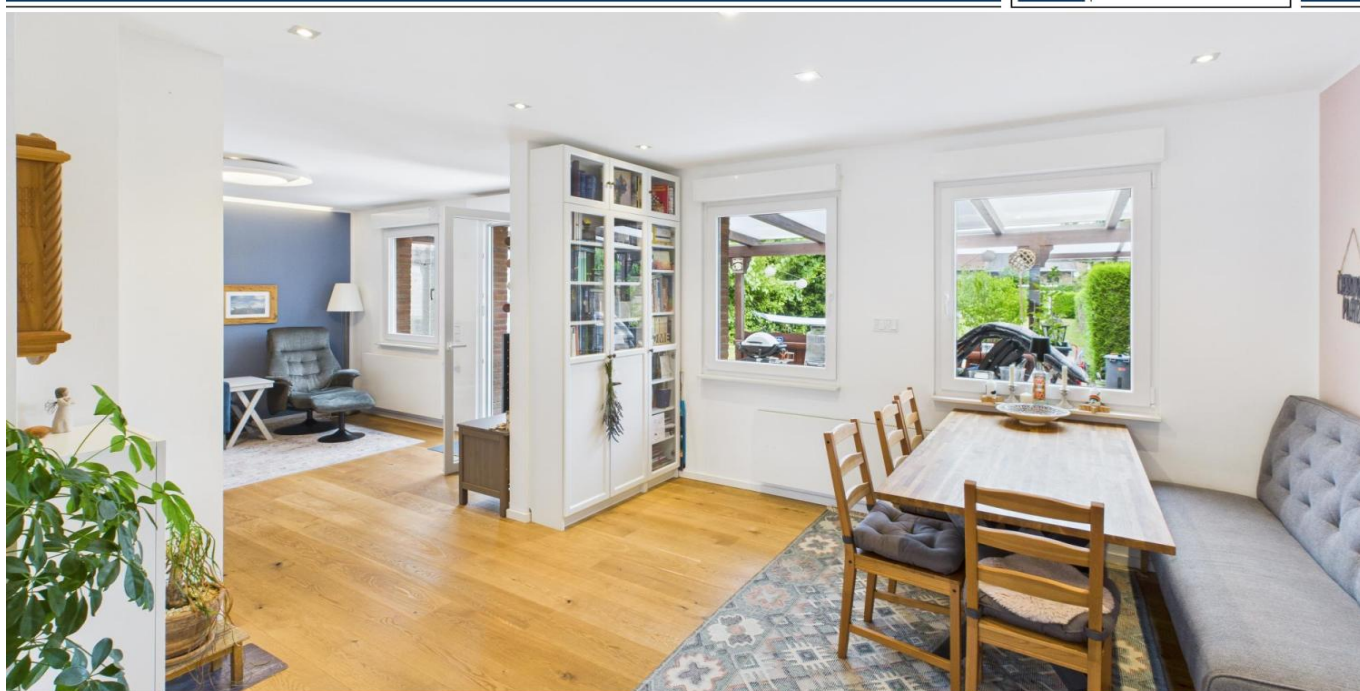


Hürth – Berrenrath

Casa a schiera parzialmente ristrutturata con giardino idilliaco e spazio edificabile sul lago Otto-Maigler

Codice oggetto: 25456026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 803 m²

Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25456026
Superficie netta	ca. 108 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2029
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	399.72 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà



Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà



Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà



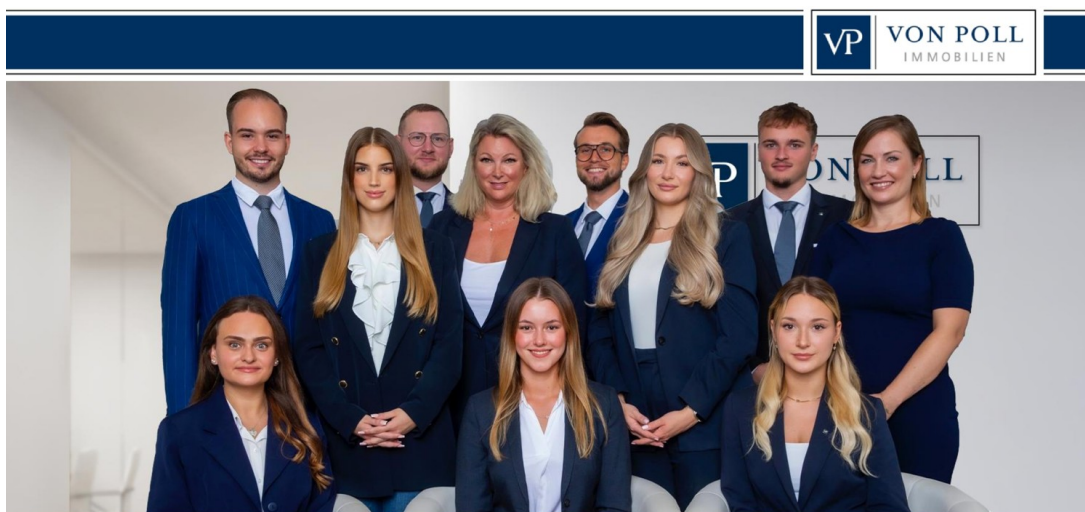
Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà



Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

La proprietà



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.

Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questa affascinante casa a schiera in una posizione ricercata e tranquilla a Hürth-Berrenrath. Costruita nel 1955 con solidi metodi di costruzione, la casa combina elementi tradizionali con tocchi moderni. Con circa 108 m² di superficie abitabile, offre le condizioni ideali per coppie o piccole famiglie. Particolarmente degno di nota è il terreno eccezionalmente ampio di 803 m², che offre numerose possibilità di progettazione personalizzata e di vita a contatto con la natura. L'atmosfera speciale creata dalla completa modernizzazione del piano terra tra il 2019 e il 2020 è immediatamente evidente entrando in casa. L'ingresso con corridoio e guardaroba conduce a un bagno ristrutturato con gusto, che colpisce per i suoi materiali di alta qualità. La moderna cucina, installata nel 2020, si integra perfettamente nello spazio ed è inclusa nella proprietà. La luminosa zona giorno e pranzo, con elegante parquet in rovere, tapparelle elettriche ed eleganti faretti a soffitto, è stata progettata con meticolosa attenzione ai dettagli. L'accesso diretto alla terrazza crea un'armoniosa connessione tra interno ed esterno, trasformando l'ampio giardino in un'estensione dello spazio abitativo. Il piano superiore ospita due camere da letto, un soggiorno separato, una seconda cucina e un bagno. Una delle camere da letto si apre su un balcone con una magnifica vista sull'ampio giardino. Una delle camere da letto è stata oggetto di ammodernamento: oltre al nuovo pavimento in laminato con isolamento acustico, sono stati aggiornati l'impianto elettrico e le prese. Attualmente, una parte di questo piano è affittata a una donna anziana che occupa due stanze, garantendo un piccolo reddito mensile: un'opzione interessante per i proprietari che intendono in futuro abitare la casa interamente. Il seminterrato offre ulteriore spazio utilizzabile e sottolinea la versatilità della casa. Oltre a una sala hobby o una camera per gli ospiti, sono presenti un ripostiglio, il locale caldaia e un locale tecnico con accesso diretto al giardino. Questi spazi sono ideali come ripostiglio o per uso individuale. L'ampio giardino costituisce senza dubbio il cuore della proprietà. Con il suo ampio prato, la terrazza e le numerose possibilità di arredo, invita a rilassarsi, giocare e soffermarsi – un luogo dove tutta la famiglia può rilassarsi. Questa casa coniuga con successo tradizione e modernità: un solido edificio storico il cui piano terra soddisfa già gli standard abitativi odierni, completato da una planimetria flessibile e da un terreno eccezionalmente ampio. La posizione tranquilla a Hürth-Berrenrath offre un equilibrio ideale tra buoni collegamenti con Colonia e le città circostanti e un ambiente naturale con il lago Otto-Maigler-See nelle immediate vicinanze.

Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:

- Reihemittelhaus
- 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 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

Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Tutto sulla posizione

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 angrenzenden 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.

Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25456026 - 50354 Hürth – Berrenrath

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com