

Hürth – Hermülheim

Graziosa casa bifamiliare con giardino esposto a sud e posto auto coperto

Codice oggetto: 25400001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 640.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 439 m²

Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

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

Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25400001
Superficie netta	ca. 116 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	640.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	354.64 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

La proprietà



Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

La proprietà



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

Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Una prima impressione

VON POLL Real Estate presenta questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1936. La casa offre circa 116 m² di superficie abitabile e sorge su un terreno di circa 430 m². Con un totale di quattro locali, di cui tre camere da letto e due bagni, la casa offre una disposizione ben progettata e un'atmosfera abitativa confortevole. Il piano terra ospita un'ampia zona giorno e pranzo. L'adiacente cucina open space attrezzata ha accesso diretto al giardino, rendendo la vita quotidiana particolarmente comoda. Un moderno bagno con doccia completa questo piano. Il piano superiore offre due camere da letto ben proporzionate e un altro bagno. Anche la mansarda è stata trasformata in un'ulteriore camera da letto, creando ulteriore spazio abitativo. Il giardino esposto a sud invita al relax e offre una varietà di possibilità di progettazione. Un posto auto coperto offre un comodo parcheggio all'interno della proprietà. La casa è stata ampiamente modernizzata nel 2020, conferendole un aspetto contemporaneo. Il riscaldamento è garantito da un impianto centralizzato a gas, installato anch'esso nel 2016. Grazie alla sua disposizione ben progettata e ai comfort moderni, questa proprietà si adatta perfettamente a diverse esigenze abitative. Una visita vi darà l'opportunità di apprezzare di persona tutto ciò che ha da offrire.

Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25400001 - 50354 Hürth – Hermülheim

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