

Hürth / Gleuel – Gleuel

# Sanierungsbedürftiges Reihenendhaus mit schönem Garten & 2 Stellplätzen

Objektnummer: 24400009



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 395 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24400009
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	317.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.05.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Die Immobilie



### 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)

Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses charmante, sanierungsbedürftige Reihenendhaus in Hürth-Gleuel. Die Immobilie wurde zwischen 1920 und 1930 auf einem ca. 395 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und teilt sich auf ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Vom Eingangsbereich im Erdgeschoss abgehend erreichen Sie das Wohnzimmer. Dahinterliegend befinden sich das Esszimmer und die Küche. Abgehend von der Küche gelangen Sie in den großzügigen Hauswirtschaftsbereich mit Anschlüssen für eine Waschmaschine sowie einem separaten Gäste-WC. Von dort erreichen Sie den nachträglich angebauten Wintergarten, die Terrasse sowie den schönen und ruhiggelegenen Garten, der Ihnen viele Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Ein Gartenhäuschen bietet Platz für allerlei Gartengeräte. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Zwei weitere Schlafzimmer finden Sie im Obergeschoss, das Sie über die urige Holzterasse erreichen. Das Haus entpuppt sich als wahres Raumwunder, denn auch das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere gemütliche Schlafzimmer mit Dachschrägen und Dachfenstern (eines der Fenster ist derzeit verschlossen und müsste wieder hergerichtet werden). Stauraum finden Sie im Keller (Teilunterkellerung). Hier befindet sich auch die Anlage der Fernwärmeheizung, die erst kürzlich erneuert wurde. Abgerundet wird das Angebot durch die zwei Stellplätze, die sich jeweils links und rechts vor dem Haus befinden. Der Energieausweis wird derzeit erstellt.

Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Ausstattung und Details

- SANIERUNGSBEDÜRFTIG
- Reihenendhaus
- Baujahr zwischen 1920-1930
- ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 395 m<sup>2</sup> Grundstück
- zwei Stellplätze
- Wintergarten nachträglich angebaut

Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Alles zum Standort

Gleuel gehört zur Stadt Hürth und liegt im Rhein-Erft-Kreis. Der Ort Ihres neuen Eigenheims 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 nur wenige Minuten Fahrt mit dem Auto entfernt liegt. Auch Supermärkte befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt. Die Bildung Ihrer Kinder wird in Hürth bestens gefördert. Neben zwei fußläufig zu erreichenden Kindergärten gibt es auch eine Grundschule in direkter Nähe, die zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen sind. Genauso verhält es sich mit den weiterführenden Schulen aller Schulformen, die in den umliegenden Orten zu finden sind. Die Freizeit können Sie in Hürth vielseitig verbringen. Der Grüngürtel dient als schönes Naherholungsgebiet für ausgiebige Spaziergänge oder Joggingläufe. 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. 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 innerhalb Hürths sich fortzubewegen, fahren regelmäßig Busse. Falls es Sie trotz Ihrem schönen neuen Eigenheim gelegentlich in das Ausland zieht, ist auch der Flughafen Köln-Bonn schnell zu erreichen.

Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 317.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24400009 - 50354 Hürth / Gleuel – Gleuel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Bachstraße 43 Hürth  
E-Mail: [huerth@von-poll.com](mailto:huerth@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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