

Hürth – Knapsack

# Großzügige Doppelhaushälfte mit schönem Garten & Garage

Objektnummer: 24400017



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

**KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 776 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

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

Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Auf einen Blick

Objektnummer	24400017
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	361.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1952



Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Die Immobilie





Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Die Immobilie





Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Die Immobilie





Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Die Immobilie





Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Die Immobilie





Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## 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: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese großzügige Doppelhaushälfte in einer ruhigen Straße von Hürth-Knapsack mit traumhaftem Garten. Ihr neues Zuhause weiß mit einer familieneigneten Raumaufteilung auf ca. 150 m<sup>2</sup> zu gefallen und verfügt über insgesamt 5 Schlafzimmer. Das Erdgeschoss teilt sich in Gäste-WC, Küche sowie Wohn- und Essbereich auf. Vom Wohnbereich genießen Sie einen tollen Blick ins Grüne und gelangen auch von dort in den nach Süden ausgerichteten Garten. Der Garten ist ein ganz besonderes Highlight, denn hier können Sie sich frei entfalten. Hochgewachsene Bestandsbäume und Pflanzen aller Art sorgen für Sichtschutz und Privatsphäre. Über die Treppe im Erdgeschoss gelangen Sie ins Obergeschoss, das insgesamt drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit separatem WC bietet. Im Dachgeschoss finden Sie neben der Abstellfläche unter der Dachschräge zwei weitere Schlafzimmer. Das Haus ist voll unterkellert und wird über eine Ölheizung beheizt. Die Fenster sind doppelt verglast und überwiegend mit Rollläden versehen. Abgerundet wird das Angebot durch die vorhandenen Stellplätze sowie die Garage neben dem Haus. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!



Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1952
- Doppelhaushälfte
- ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstück ca. 776 m<sup>2</sup> groß
- schöner Südgarten
- 5 mögliche Schlafzimmer
- familiengeeignete Raumaufteilung
- Garage & Stellplätze neben dem Haus
- Öl-Heizung von 1988
- Terrasse Anfang 2000 modernisiert

Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Alles zum Standort

Hürth Knapsack ist ein Stadtteil von Hürth, einer Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Der Stadtteil liegt etwa 15 Kilometer westlich von Köln und ist Teil des Rhein-Erft-Kreises. Die genaue Lage von Hürth Knapsack ist im Südwesten der Stadt Hürth zu finden, zwischen den Stadtteilen Hermülheim, Kalscheuren und Berrenrath. Die Verkehrsanbindung von Knapsack ist sehr gut: über die Autobahn A4, die nur wenigen Kilometer entfernt liegt, erreicht man schnell die Städte Köln und Aachen. Auch die Bundesstraßen B265 und B55 sind gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden Hürth Knapsack mit den umliegenden Stadtteilen und der Kölner Innenstadt. Hürth Knapsack hat eine lange Geschichte. Bereits im Mittelalter gab es hier einen Gutshof. Im 19. Jahrhundert wurde der Ort dann durch den Bau einer Eisenbahnstrecke erschlossen und es entstanden erste Industrieansiedlungen. Heute ist Hürth Knapsack vor allem durch den Chemiapark bekannt, der hier seit den 1950er Jahren angesiedelt ist. Im Chemiapark produzieren verschiedene Unternehmen Chemikalien, Kunststoffe und andere Produkte. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Chemiaparks sind ein wichtiger Teil der Bevölkerung von Hürth Knapsack. In der näheren Umgebung von Hürth Knapsack gibt es viele Freizeitmöglichkeiten. Der Otto-Maigler-See, ein großer See, der zum Schwimmen, Angeln und Spaziergehen einlädt, ist nur wenige Kilometer entfernt. Die Infrastruktur in und um Hürth Knapsack ist sehr gut. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Hürth Knapsack ein vielseitiger Stadtteil mit guter Verkehrsanbindung, industrieller Geschichte und vielen Freizeitmöglichkeiten ist.



Objektnummer: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 361.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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: 24400017 - 50354 Hürth – Knapsack

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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