

Hürth – Alt-Hürth

# Modernisiertes Reiheneckhaus mit tollem Garten & Garage

????????? ??????????: 24400022



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

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 357 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ??? ??????

???????? ??????????	24400022	????? ???????	499.000 EUR
????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????		?????????	????????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	1955	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
??????????????	08.10.2034	???????? ????????	184.30 kWh/m²a
???????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	F
		?????????????????	
		?????????? ?? ??	1955
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ?????????



???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ?????????



???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ?????????



???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ?????????





???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ?????????



???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ?????????



???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ?????????



???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ?????????



???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?? ?????????



### 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

??????? ???????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

??? ?????? ???????????

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese ansprechende Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von rund 357 m<sup>2</sup>. Ausreichend Platz für eine Familie, die ein geräumiges und modernisiertes Zuhause sucht. Das im Jahr 2007 umfassend modernisierte Reiheneckhaus verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, einen großzügigen Wohnbereich und eine offene Küche. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich führt. Dieser bietet durch seine offene Gestaltung viel Raum zur Entfaltung und ist ideal für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden geeignet. An den Wohnbereich schließt sich die offene Küche an, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten bietet. Darüber hinaus verfügt das Haus im Obergeschoss über zwei bis drei Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und bietet alles, was das Herz begehrt. Es wurde ebenfalls im Jahr 2007 im Zuge der Modernisierung erneuert und verfügt über eine komfortable Einrichtung mit Badewanne und ebenerdiger Dusche. Das Dachgeschoss wurde zu einem ansprechenden Schlafzimmer ausgebaut und besticht durch seine angenehme Raumhöhe und den charakteristischen Dachschrägen, die den Raum gemütlich und funktional machen. Ein großes Highlight dieses Hauses ist der große Garten, der vollständig eingezäunt ist und damit einen sicheren Spielbereich für Kinder sowie Privatsphäre für Erwachsene bietet. Dieser Garten lädt zu entspannenden Stunden im Freien ein und bietet mehrere Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Gartenliebhaber oder für Freizeitaktivitäten. Die Immobilie ist zudem voll unterkellert und bietet somit reichlich zusätzlichen Stauraum sowie Platz für ein Hobbyraum oder eine Werkstatt. Zur Immobilie gehört auch eine Garage, die sich direkt neben dem Haus befindet und einen zusätzlichen Stellplatz vor der Garage, was die Parkplatzsuche erheblich erleichtert. Dieses Reiheneckhaus ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einer geräumigen Immobilie mit moderner Ausstattung und einem schönen Garten sind. Durch die gute Raumaufteilung und die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten bietet das Haus ein komfortables Wohnambiente. Die ruhige und gleichzeitig zentrale Lage des Objekts bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses einladenden Reiheneckhauses zu überzeugen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und Fragen zur Verfügung.

??????? ????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

????????????????? ??? ??????????

- Baujahr 1955
- 3 Schlafzimmer
- ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- offene Küche
- großzügiger Wohnbereich
- Parkettboden
- modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- modernisiert in 2007
- Dachgeschoss zu schönem Schlafzimmer ausgebaut
- großzügiger Garten, vollständig eingezäunt
- Garage (2002 erbaut) neben dem Haus mit Stellplatz davor
- voll unterkellert

??????? ???????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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. Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.



???????? ??????????: 24400022 - 50354 Hürth – Alt-Hürth

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)