

Hürth – Alt-Hürth

# Großzügige Maisonette-Wohnung mit Kamin, Terrasse & 2 Stellplätzen

VP azonosító: 24400012WHGOG



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

VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Áttekintés

VP azonosító	24400012WHGOG
Hasznos lakótér	ca. 169 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1986
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	575.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	79.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Az ingatlan





VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Az els? benyomás

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen diese besondere Maisonette-Wohnung in einem Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Alt-Hürth. 1986 wurde das freistehende Zweifamilienhaus in Massivbauweise errichtet und weiß durch viel Platz und einer großzügigen Raumaufteilung auf insgesamt ca. 360 m<sup>2</sup> zu begeistern. Die Wohnung selbst verfügt über ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen Abstellraum zur alleinigen Nutzung über der Garage. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten mit separaten Eingängen aufgeteilt und bietet viel Platz für Komfort und Privatsphäre. Neben Küche, Gäste-WC und Badezimmer (mit Anschlüssen für Waschmaschine) verfügt die Obergeschosswohnung über insgesamt drei Schlafzimmer, eines davon mit En-Suite Bad. Über die Holzterrasse gelangen Sie ins Dachgeschoss, das mit seinem außergewöhnlichen Charme zu überzeugen weiß. Der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet. Außerdem gibt es eine Loggia und einen Balkon mit Weitblick, der mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand, was durch regelmäßige Renovierungen und Modernisierungen gewährleistet wird. Die Dacheindeckung und die Fassade wurden 2014 erneuert und die Fenster sind (größtenteils) aus dem Jahr 2013. Der Gasbrennwertkessel versorgt beide Wohnungen und stammt aus dem Jahr 2012 und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Die Lage dieses Zweifamilienhauses ist ideal für Menschen, die eine ruhige und dennoch zentrale Wohngegend suchen. Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsgebiete. Zwei Außenparkplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die Wohnungen in dem Haus können einzeln oder auch zusammen erworben werden. Sollten Sie Interesse daran haben das Zweifamilienhaus im Gesamten zu erwerben, sprechen Sie uns bitte an. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser schönen Wohnung.

VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Részletes felszereltség

- Baujahr 1986
- Maisonette-Wohnung
- Zweifamilienhaus mit Teilungserklärung
- besondere Architektur
- Massivbauweise
- zwei Stellplätze
- Abstellraum zur alleinigen Nutzung über der Garage
- Dacheindeckung 2014
- Erweiterungsmöglichkeit auf der Doppelgarage
- Fassade 2014
- Fenster 2013 überwiegend erneuert
- schall- und diebstahlhemmende, 3-fach verglaste Fenster und Türen mit funkgesteuerten Rollläden im EG und UG
- Gasbrennwertkessel 2012
- Fußbodenheizung
- Kamine
- elektrische Markise
- sofort bezugsfertig

VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Minden a helyszínr?!

Hürth ist ein Ort der Alt und Jung in direkter Nähe zu Köln verbindet. Alt-Hürth ist infrastrukturell bestens ausgebaut und bietet alles was Sie im alltäglichen Leben brauchen. In direkter, fußläufig zu erreichender Nähe finden Sie einige große Supermärkte für den Wocheneinkauf. Außerdem gibt es viele Restaurants, Bäckereien und Cafés. Zum Shoppen lädt Sie der Hürth-Park ein, welcher fußläufig entfernt ist und auch sonst alles bietet was das Herz begehrt. Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Hürth optimal gefördert. Neben Kindergärten und Grundschulen gibt es weiterführende Schulen aller Schulformen. Diese sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen. Die Freizeit kann man in Hürth ebenfalls besonders genießen. Zum einen liegt der Grüngürtel in direkter Nähe und bietet erholsame Natur für ausgiebige Spaziergänge und zum anderen hat Hürth ein großes Vereinssportangebot. Das Sportangebot reicht von Fußball über Tennis und Hockey bis hin zu Rugby und noch vielem mehr. Auch das Fitnessstudio Angebot in Hürth ist sehr gut. Hürth- Efferen ist der perfekte Wohnort für all die, die Naturverbunden sind, jedoch das Kleinstadt leben nicht missen wollen und eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Hürth liegt in geographischer Nähe zu der Autobahnauffahrt der A4, welche Sie schnell zum Autobahnverteiler A1 führt und von dort jedes Ziel ansteuern lässt. Doch auch die Stadtbahn Linie 18 hat eine Haltestelle in Efferen, welche Sie in 15 Minuten in die Kölner Innenstadt bringt, oder etwa in 30 Minuten in die entgegengesetzte Richtung in die Innenstadt von Bonn. Alternativ fahren auch ein Regionalzüge ab Hürth- Kalscheuren. Falls es Sie trotz Ihrem schönen neuen Eigenheim gelegentlich in das Ausland zieht, ist auch der Flughafen Köln- Bonn schnell zu erreichen.

VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 24400012WHGOG - 50354 Hürth – Alt-Hürth

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)