Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Luxus Einfamilienhaus mit Kamin, Klimaanlage, Smart Home und separater Einliegerwohnung

*Objektnummer: 26400015*



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 311 m²

Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath


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

Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26400015 |
| Wohnfläche | ca. 189 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1956 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 599.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 141.5 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 22.06.2036 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1956 |

Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

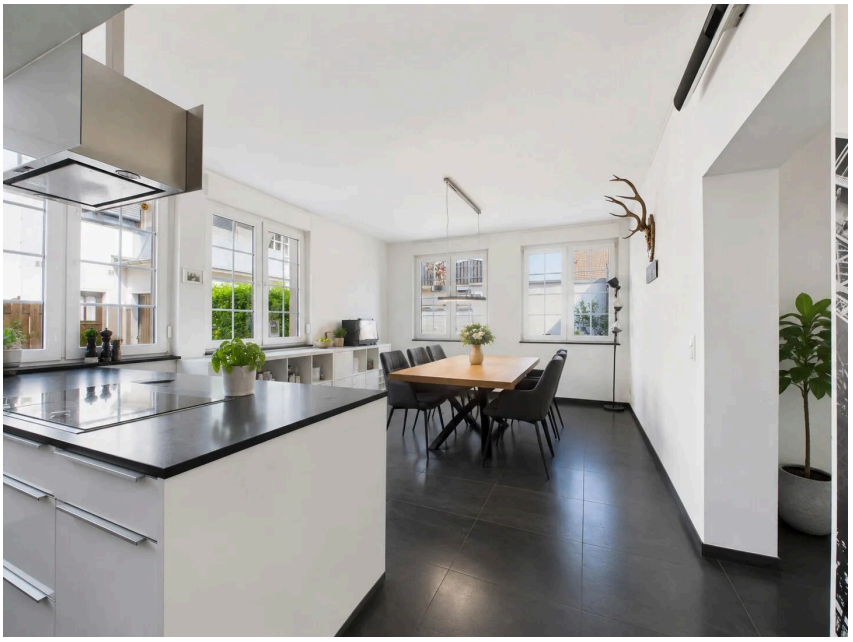
# Die Immobilie





Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# 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.

Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Ein erster Eindruck

VON POLL Immobilien präsentiert Ihnen dieses luxuriöse Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 189 m². Diese sind aufgeteilt in 146 m2 und eine 43 m2 große Einliegerwohnung.
Bei einer Grundstücksfläche von ca. 311 m² bietet sich viel Raum für anspruchsvolles Wohnen in einem einladenden Ambiente. Das Objekt verfügt über insgesamt 6 Zimmer und 2 Badezimmer und präsentiert sich als ideale Wahl für Personen, die Wert auf hochwertige Ausstattung, technische Raffinesse und viel Platz legen.

Schon beim ersten Eindruck überzeugt die Immobilie durch eine klare, zeitgemäße Architektur mit einer auffallenden Fassadengestaltung in warmem Orange. Der Außenbereich ist gepflegt angelegt und bietet einen großzügigen Terrassenbereich mit angrenzender Rasenfläche, welche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – egal, ob zum Entspannen, Grillen oder für gesellige Zusammenkünfte.

Der Zugang erfolgt über einen einladenden, modern gestalteten Eingangsbereich mit großformatigen Steinfliesen sowie maßgefertigten Einbauten vom Schreiner, die optimalen Stauraum bieten und ein stimmiges Gesamtbild erzeugen. Zur Ausstattung zählt ein durchdachtes Smart-Home-System (HomeKit, HUE), das für zusätzlichen Komfort und flexible Steuerung von Licht, Rollläden und Sicherheit sorgt.

Die großzügige Wohnküche mit integriertem Essbereich ist lichtdurchflutet und verfügt über ein zentrales Kochinselmodul mit hochwertigen Elektrogeräten sowie eine moderne, grifflose Einbauküche in zeitlosem Weiß mit schwarzen Arbeitsflächen. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme Tageslichtatmosphäre und verbinden die Küche fließend mit dem Essbereich. Effektvolle Beleuchtungselemente unterstreichen das hochwertige Ambiente.

Der geräumige Wohnbereich beeindruckt durch eine offene Galerie, viel Lichteinfall durch raumhohe Fenster und einen direkten Zugang auf die Terrasse. Hier setzt der RÜEGG Designer-Kamin einen markanten Akzent und schafft eine behagliche Atmosphäre. Für höchsten Komfort sind Klimaanlage und Fußbodenheizung installiert. Die maßgefertigten Einbauten vom Schreiner bieten zusätzlichen Stauraum und sorgen gemeinsam mit den eingesetzten hochwertigen Naturmaterialien und exklusiven Fliesen für ein gehobenes Raumgefühl.

Das Smart-Rollo-System sowie das integrierte B&O BeoLink Soundsystem unterstreichen das moderne Wohnkonzept und machen das Haus zugleich zu einem Ort, an dem Technik und Design harmonisch verschmelzen.

Die Badezimmer bieten durch den Einsatz großformatiger, hell gehaltener Fliesen, eine

ebenerdige Dusche und eine elegant integrierte Badewanne eine exklusive Ausstattung, die Komfort und Stil vereint. Das durchdachte Beleuchtungskonzept sorgt auch hier für ein stimmiges Gesamtbild.

Für das Arbeiten im Homeoffice steht ein ruhiges, hell eingerichtetes Büro mit Einbauoptionen und Blick auf den Garten zur Verfügung. Die Schlafzimmer zeichnen sich durch großzügig bemessene Flächen, ruhige Farbakzente sowie viel Tageslicht, unter anderem durch große Dachfenster und maßgefertigte Einbauten entlang der Wände, aus.

Dieses Haus vereint viele hochwertige technische und gestalterische Ausstattungsmerkmale mit einer klar strukturierten Raumaufteilung. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Ausstattung und Details

- Smart-Home-Systeme (HomeKit, HUE)
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- RÜEGG Designer-Kamin
- Smart-Rollos
- B&O BeoLink Soundsystem
- maßgefertigte Einbauten vom Schreiner
- hochwertige Naturmaterialien und exklusive Fliesen

Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Alles zum Standort

Hürth-Berrenrath präsentiert sich als ein vorstädtisches Refugium im Kölner Einzugsgebiet, das durch seine ruhige, grüne Lage und die exzellente Infrastruktur besticht. Die harmonische Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Nähe schafft hier ein Lebensumfeld von höchster Qualität. Die stabile Nachfrage, insbesondere aus dem gehobenen Segment, unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes, der mit einer kontinuierlichen Wertsteigerung und einem ausgewogenen Immobilienmarkt überzeugt. Die hervorragende Anbindung an Köln durch mehrere Buslinien sowie die unmittelbare Nähe zu wichtigen Autobahnanschlüssen gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit und Flexibilität für anspruchsvolle Bewohner.

Der Stadtteil Berrenrath verkörpert eine exklusive Wohnatmosphäre, geprägt von einer kleinstrukturierten, familienorientierten Nachbarschaft mit überwiegend eigengenutztem Wohneigentum. Die ruhige und grüne Umgebung bietet eine Oase der Privatsphäre und Gelassenheit, die zugleich durch eine solide Infrastruktur und eine sichere Nachbarschaft ergänzt wird. Hier genießen Sie das Privileg eines behutsam gewachsenen Wohnquartiers, das fernab städtischer Hektik eine behagliche und zugleich prestigeträchtige Adresse darstellt.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche erstklassige Annehmlichkeiten, die das Leben in Berrenrath auf höchstem Niveau bereichern. Für die gehobene Lebensart stehen exquisite gastronomische Angebote wie das renommierte Restaurant Il Castello und das stilvolle Marco Polo zur Verfügung, die in nur etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ergänzt wird das kulinarische Angebot durch charmante Cafés und elegante Bars, die zum entspannten Verweilen einladen. Die Nähe zu großzügigen Parks und gepflegten Sportanlagen ermöglicht eine ausgewogene Freizeitgestaltung in naturnaher Umgebung, während gepflegte Spielplätze und grüne Erholungsflächen zum Verweilen und Genießen einladen.

Die exzellente medizinische Versorgung mit Fachärzten, Apotheken und nahegelegenen Krankenhäusern garantiert ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort. Die fußläufig erreichbaren Praxen und Apotheken sowie die nahegelegenen Krankenhäuser in Hürth und Frechen bieten eine umfassende Betreuung auf höchstem Niveau. Für die anspruchsvolle Mobilität stehen mehrere Buslinien mit Haltestellen zur Verfügung, die eine bequeme Anbindung an Köln und die umliegenden Regionen gewährleisten. Zudem sind die Autobahnanschlüsse in nur 2 Minuten erreichbar, was eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregion Köln ermöglicht.

Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26400015 - 50354 Hürth / Berrenrath – Berrenrath

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com