Hürth – Hermülheim

Secret Sale | Einfamilienhaus mit Einliegerpotenzial auf Traumgrundstück in Hürth

Objektnummer: 26400016dup2



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1000 m²

Objektnummer: 26400016dup2 - 50354 Hürth – Hermülheim

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

Objektnummer: 26400016dup2 - 50354 Hürth – Hermülheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26400016dup2
Wohnfläche	ca. 255 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	975.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1977
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26400016dup2 - 50354 Hürth – Hermülheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	02.11.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26400016dup2 - 50354 Hürth – Hermülheim

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: 26400016dup2 - 50354 Hürth – Hermülheim

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen im Rahmen eines exklusiven Secret Sales dieses vielseitige Wohnhaus in Hürth-Hermülheim, das 1977 als Einfamilienhaus mit Arztpraxis errichtet wurde.

Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Platzverhältnisse, eine flexible Raumaufteilung und ein weitläufiges Grundstück mit eingewachsenem Garten. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und interessante Perspektiven für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Bestehende Nutzungen und mögliche Änderungen sind dabei baurechtlich zu berücksichtigen.

Die ruhige Wohnlage und das großzügige Platzangebot machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Interessenten mit individuellen Wohnvorstellungen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stellen wir Ihnen auf persönliche Anfrage weitere Informationen zu dieser Immobilie zur Verfügung.

Objektnummer: 26400016dup2 - 50354 Hürth – Hermülheim

Alles zum Standort

Hürth überzeugt als gewachsener Wohnstandort im direkten Umfeld von Köln mit einer starken Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und einer stabilen Nachfrage, die besonders von Berufspendlern und Familien getragen wird. Die Stadt verbindet die Nähe zur Metropole mit einem angenehm eigenständigen Charakter und bietet damit ein Umfeld, in dem Alltag, Mobilität und Lebensqualität harmonisch zusammenspielen. Für qualitätsorientierte Käufer ist Hürth vor allem dort interessant, wo gute Anbindung, solide Bausubstanz und ein verlässliches Umfeld zusammenkommen.

Hermülheim präsentiert sich als etablierter Stadtteil mit urbaner Nähe und zugleich angenehm wohnlicher Atmosphäre. Die Lage ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft, kurzen Wegen und einer Infrastruktur, die den Familienalltag spürbar erleichtert. Gerade die gute Anbindung an Köln sowie die hohe Dichte an Einrichtungen des täglichen Lebens verleihen dem Viertel eine besondere Attraktivität für Haushalte, die Wert auf Verlässlichkeit, Komfort und ein gut organisiertes Umfeld legen.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Lage besonders familienfreundlich: Mehrere Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in kurzer Distanz, darunter die Friedrich-Ebert-Realschule in etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß sowie die Städtische KiTa „Hürther Strolche“ in rund 5 Minuten. Auch weitere Grund- und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar, ebenso die Gesamtschule Hürth und das Ernst-Mach-Gymnasium. Für die medizinische Versorgung stehen mit dem Sana-Krankenhaus Hürth in etwa 4 Minuten zu Fuß, mehreren Arztpraxen und Apotheken im nahen Umfeld sowie weiteren Gesundheitsangeboten ausgezeichnete Voraussetzungen zur Verfügung. Ergänzt wird das Umfeld durch Einkaufsmöglichkeiten wie Nahkauf in rund 8 Minuten, Penny in etwa 10 Minuten und Lidl in rund 14 Minuten zu Fuß, sodass der Alltag angenehm effizient organisiert werden kann. Für Freizeit und Erholung sorgen nahe Spielplätze, Sportangebote und der Hermülheimer Burgpark, während Cafés, Restaurants und Bars in wenigen Minuten zusätzliche Aufenthaltsqualität schaffen. Auch die Anbindung ist hervorragend: Die Bushaltestellen Dankwartstraße und Rosellstraße liegen nur etwa 2 bis 3 Minuten entfernt, die Stadtbahnstationen Kiebitzweg und Hürth-Hermülheim sind in rund 7 bis 8 Minuten erreichbar, und der Bahnhof Hürth-Kalscheuren bietet eine weitere starke Verbindung. Für Familien entsteht so ein Standort, der Sicherheit, kurze Wege und ein lebendiges, gut angebundenes Umfeld auf überzeugende Weise vereint.

Objektnummer: 26400016dup2 - 50354 Hürth – Hermülheim

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: 26400016dup2 - 50354 Hürth – Hermülheim

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