

Exposé

Einfamilienhaus in Hürth

Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten in bester Lage von Hürth



Objekt-Nr. OM-440442

Einfamilienhaus

Verkauf: **670.000 €**

Luxemburger Str. 308
50354 Hürth
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	770,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	199,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	82,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser Einfamilienhaus in Hürth-Hermülheim bietet auf ca. 199 m² Wohnfläche und einem ca. 770 m² großen Grundstück viel Raum für Familie, Arbeiten von zu Hause oder individuelle Nutzungskonzepte. Mit insgesamt 8 Zimmern, Wintergarten, Kamin, Balkon, voll unterkellertem Bereich verbindet das Haus Großzügigkeit mit einer angenehmen, gewachsenen Wohnstruktur.

Im Erdgeschoss entsteht durch die offene Verbindung von Küche, Wohnküche und Speisebereich ein großzügiger und zugleich wohnlicher Mittelpunkt. Wintergarten und Gartenbezug erweitern den Wohnraum auf eine sehr natürliche Weise. Im Obergeschoss stehen weitere gut geschnittene Zimmer mit Badezimmer zur Verfügung. Das ausgebauter Dachgeschoss ergänzt das Haus um einen zusätzlichen, eigenständig nutzbaren Bereich.

Eckdaten

ca. 194 m² Wohnfläche

ca. 770 m² Grundstück

8 Zimmer

2 Bäder

Gäste-WC

Wintergarten

Kamin

Balkon

voll unterkellert

Ausstattung

Im Erdgeschoss wurde die Raumstruktur neu gefasst; Wandbereiche zwischen Küche, Wohnküche und Speisebereich wurden geöffnet, teilweise statisch verstärkt und neu aufgebaut. Auch der Dachbereich wurde konstruktiv überarbeitet. Das Dach wurde 2009 neu eingedeckt und zusätzlich isoliert. Hinzu kamen Arbeiten an Dämmung und weiterem Ausbau.

2010 fanden umfangreiche Sanierungsarbeiten statt. Dabei wurden die technischen Hauptgewerke wurden ebenfalls bearbeitet. Fenster und Elektrik wurden vollständig erneuert. Die Sanitärbereiche wurden auf mehreren Ebenen hergestellt bzw. modernisiert: Gäste-WC im Erdgeschoss, Bad mit Dusche im Obergeschoss sowie ein weiterer Badbereich im Dachgeschoss mit freistehender Badewanne. Auch die Heizungsinstallation wurde im Zuge des Umbaus überarbeitet; im Dachgeschoss wurde zusätzlich eine Fußbodenheizung eingebaut.

Ergänzt wurden diese Arbeiten durch weitere dauerhafte Maßnahmen im Ausbau und in der Ausstattung. Dazu gehören ein neuer Bodenaufbau im Dachgeschoss, Parkett- und Fliesenarbeiten, Innentüren, der Einbau des Kamins, die in 2012 eingebaut und 2023 mit neuer Holzfront erneuerte Schreinerküche mit hochwertigen Küchengeräten, der 2012 angebaute Wintergarten sowie die 2023 erneuerte Haustür.

Der Kaufpreis bildet nicht nur Lage, Grundstück und Wohnfläche ab, sondern auch den bereits überarbeiteten technischen und baulichen Standard, insbesondere bei Dach, Dämmung, Fenstern, Elektrik, Heizung und Sanitär. Die bereits umgesetzten Modernisierungen dürften, vorsichtig geschätzt, heute einem Investitionsvolumen von rund 120.000 € entsprechen. Die hochwertige Küche ist ebenfalls mit allen Geräten (Spülmaschine von Miele (Miele XL Auto-Dos), Tepanyaki, Kochfeld, Dampfgarer und Backofen von Gaggenau) bereits im Kaufpreis enthalten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben in unserem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, sie erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Grundrisse/Ansichten/Schnitte sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich der Veranschaulichung. Das Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Aus diesem Grund wird von uns keine Gewähr auf Größe, Ausstattung und Beschaffenheit übernommen.

Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag über die Immobilie.

Lage

Die Lage an der Luxemburger Straße ist ideal für alle, die im Alltag keine Zeit verlieren wollen. Hier in Hermülheim haben Sie alles, was eine Familie braucht, direkt vor der Haustür:

Einkaufen ohne Stress: Der Lidl ist quasi um die Ecke für den Wocheneinkauf, der Hofladen des Gertrudenhofs ist ebenfalls schnell zu erreichen, und zum bummeln sind sie in wenigen Minuten im Hürth Park.

Schule & Kita: In der direkten Umgebung gibt es gute Kitas und Schulen – Ihre Kinder haben es hier nicht weit.

Ab ins Grüne: Wenn am Wochenende Bewegung angesagt ist, sind Sie ruckzuck am Decksteiner Weiher oder im Grüngürtel. Perfekt zum Laufradfahren, Spaziergehen oder für die Laufrunde.

Anbindung: Ob mit der Linie 18 schnell nach Köln, mit dem Fahrrad in knapp 10 Minuten nach Köln-Sülz oder über die A4 zur Arbeit – Sie sind hier bestens vernetzt, ohne mitten im Kölner Trubel zu stecken.

Ein solider Standort für Familien, die Wert auf eine praktische Infrastruktur und Freizeitwert im Grünen legen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche/Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten



EG Gäste WC



Trepp zum OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Balkonzimmer/Kind 1



Balkonzimmer/Kind 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1/Kind 2



Schlafzimmer 1/Kind 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2/ Büro



Schlafzimmer 2/ Büro

Exposé - Galerie



Treppe OG



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss

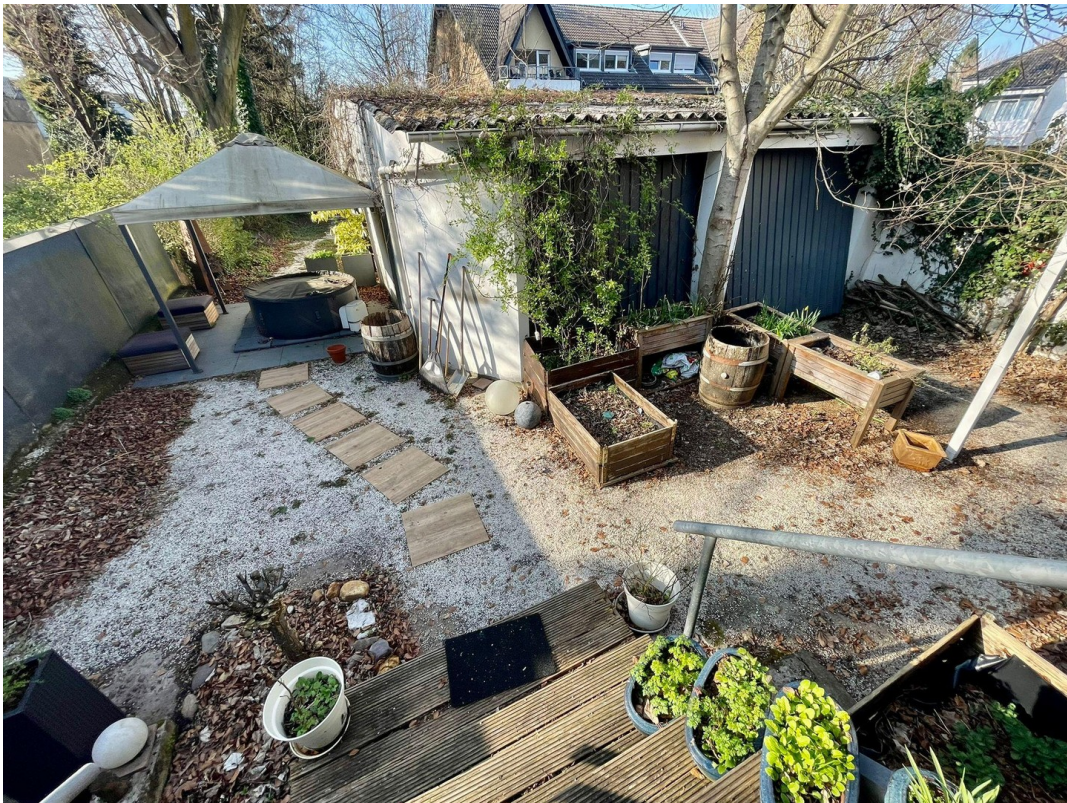


Wc Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten