

Exposé

Doppelhaushälfte in Hürth

Einfamilienhaus mit SZ im EG in VB



Objekt-Nr. OM-275040

Doppelhaushälfte

Verkauf: **799.000 €**

50354 Hürth
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	369,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	155,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	56,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gepflegte Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung in ruhiger Lage von Hürth bei Köln.

Das Haus verfügt über 7 Schlafzimmer sowie 4 Badezimmer zzgl. einem separaten Gäste-WC im Erdgeschoss mit Tageslicht.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit einem eigenem Badezimmer, das sich ideal als ein Gästezimmer eignet.

Die Küche grenzt am offenen Wohnzimmer mit Kamin an, von dem aus man durch die überdachte Terrasse in den Garten und zur Garage gelangt.

Auf der ersten Etage befinden sich das Elternschlafzimmer mit Balkon, von dem aus man einen schönen Ausblick über den Garten hat. Darüber hinaus befinden sich hier zwei weitere Zimmer, die ursprünglich als Kinderzimmer genutzt waren, ein Abstellraum und ein großes Badezimmer mit Badewanne, WC, Bidet und Doppelwaschbecken.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei große, moderne Zimmer, die als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Pissoir.

Im voll ausgebautem Keller befindet sich neben einem Hauswirtschaft- und Wäscheraum ein Hobbyraum inkl. einem zusätzlichen Abstellraum sowie einem Badezimmer mit Dusche, Pissoir, WC und Sauna.

Ebenfalls ist eine 9m. große Garage sowie Stellplätze vor dem Haus bieten Platz für 4 Fahrzeuge.

Für weitere Objektinformationen oder einen Besichtigungstermin schreiben Sie uns bitte eine E-Mail mit den folgenden Angaben, damit wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen können:

- Name, Vorname, Telefon-Nummer

Ausstattung

Besondere Ausstattung: Voll ausgebauter Keller mit Partyraum, Sauna, Du/WC, Professionelle Hebeanlage, Garage (9m Lang), Terrasse (Überdacht), Balkon (mit Ausgang auf Garagendach), Großer Garten mit Pavillon und Gäretehaschen, Kamin (im Wohnzimmer)

Fußbodenheizung+ Heizkörper in oberen Geschossen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

!!! Schlafzimmer mit eigenem Bad und WC im EG

!!! Großes Grundstück am Rande vom Naturschutzgebiet

!!! Ausgebaute Dach und Keller

!!! Jede Etage hat DU/WC oder Bad/WC

Lage

Hürth ist eine Gemeinde im Kreis Bergheim, NRW. Zum Hauptbahnhof Köln sind es 12 Km, 70Km bis nach Aachen, Belgien und Niederlande, 150 Km bis Luxemburg.

Die Lage zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz aus. Die Firmenicher Straße ist gut erreichbar und bietet schnellen Zugang zu den

Hauptverkehrsstraßen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Ort ist mit den Autobahnen A1, A4 und A61 verknüpft.

Hürth hat außerdem einen schönen Ortskern mit guten Einkaufsmöglichkeit, vielen kostenlosen Parkplätzen, Eisdielen, Restaurants, Läden, Mittwoch und Samstags ist Markttag!

Die Infrastruktur des Ortes ist trotz der ländlichen Lage sehr ausgeprägt. Das Grundstück grenzt am Naturschutzgebiet Hürth und bietet eine schöne Aussicht sowie Atmosphäre. Alt-Hürth hat ein Lebensmittelzentrum mit zwei Supermärkten in der Ortsmitte. Es befinden sich Kindergärten, Grundschulen, sowie ein Berufskolleg in unmittelbarer Nähe. Des weiteren gibt es hier zwei Gymnasien, Gesamtschule, Hauptschule etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie

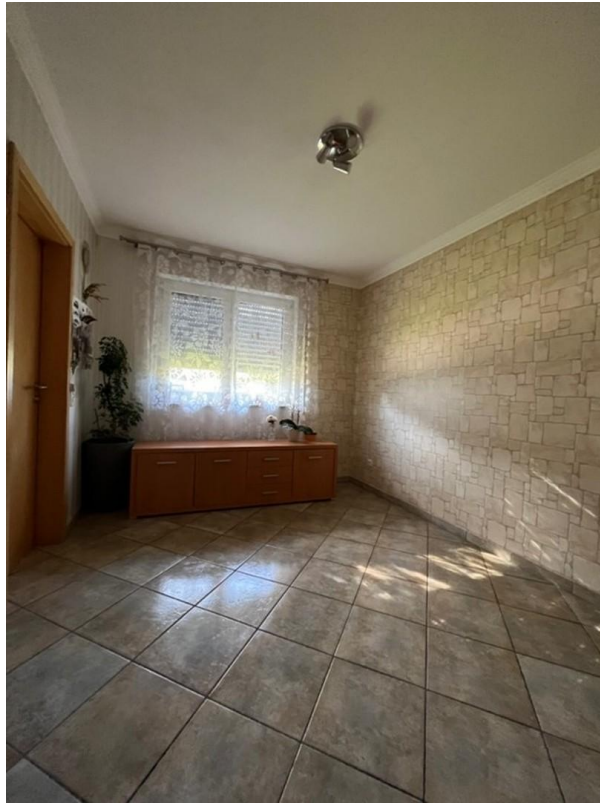


EG Treppe



EG Gäste WC

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Bad WC

Exposé - Galerie



1OG Flur



1OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



1OG Bad

Exposé - Galerie



1OG Bad



1OG KZ1

Exposé - Galerie



1OG KZ2



DG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



DG Du/WC

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer



Keller Treppe

Exposé - Galerie



Keller Du/WC



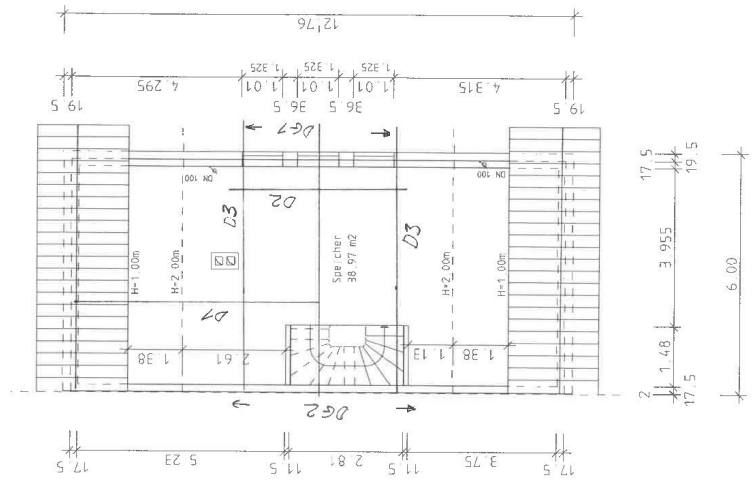
Keller Waschküche

Exposé - Grundrisse

- 3 -

DACHGESCHOSS

DN 36°



-4-

Hand-drawn floor plan of a residential building. The plan includes the following rooms and dimensions:

- Eltern (Parents):** 18.52 m², 02 dgl, 2.225, 1.01
- Kind 1 (Child 1):** 10.00 m², 2.01, 0.88.5
- Kind 2 (Child 2):** 10.03 m², 2.01, 0.88.5
- Bad (Bathroom):** 8.14 m², 2.01, 0.88.5
- Abstell. (Storage):** 2.03 m², 2.01, 0.76.01
- Balkon (Balcony):** 2.225, 1.01
- Staircase:** 2.26/19.1, 2.01, 0.88.5

Dimensions and measurements are provided for various parts of the plan:

- Top dimensions:** 2.13, 1.00, 2.695, 17.5 aussen, 17.5, 2.75, 11.5, 2.57, 17.5, 2.785, 2.01, 2.225, 99.
- Left dimensions:** 19.5, 12.37, 11.5, 11.5, 3.75, 17.5, 11.5, 2.81, 11.5, 3.75, 17.5.
- Right dimensions:** 19.5, 36.5, 1.01, 1.01, 1.325, 1.325, 4.315, 19.5, 11.5, 11.5, 1.01, 1.01, 4.025, 17.5, 12.76, 1.00.
- Bottom dimensions:** 99, 1.51, 1.51, 99, 1.325, 1.325, 17.5, 11.5, 17.5, 2.75, 2.57, 19.5, 2, 5.98.

Other annotations include "01 - d = 24 cm", "03 dgl", "04 dgl", and "02 dgl".

- 5 -

Seite 18/20

- 6 -

Hand-drawn floor plan of a building with dimensions and room labels. The plan includes rooms like 'Trocknen', 'Heizung', 'Vorrats', 'Keller', 'H.A.R.', 'Waschen', and a staircase. Dimensions are given in meters and centimeters. The plan is oriented with a dashed line indicating a direction towards a 'KANAL ÜBER REVISIONSSCH.' (channel via access hatch).

Dimensions (Left Side):

- 12.75
- 36.5
- 3.75
- 11.5
- 2.81
- 11.5
- 5.23
- 36.5

Dimensions (Top):

- 17.5
- 5.435
- 36.5

Dimensions (Bottom):

- 17.5
- 2.69
- 17.5
- 2.57
- 36.5
- 5.975

Dimensions (Right Side):

- 36.5
- 2.365
- 11.5
- 2.52
- 11.5
- 1.50
- 17.5
- 1.75
- 17.5
- 3.365
- 36.5

Room Labels and Dimensions:

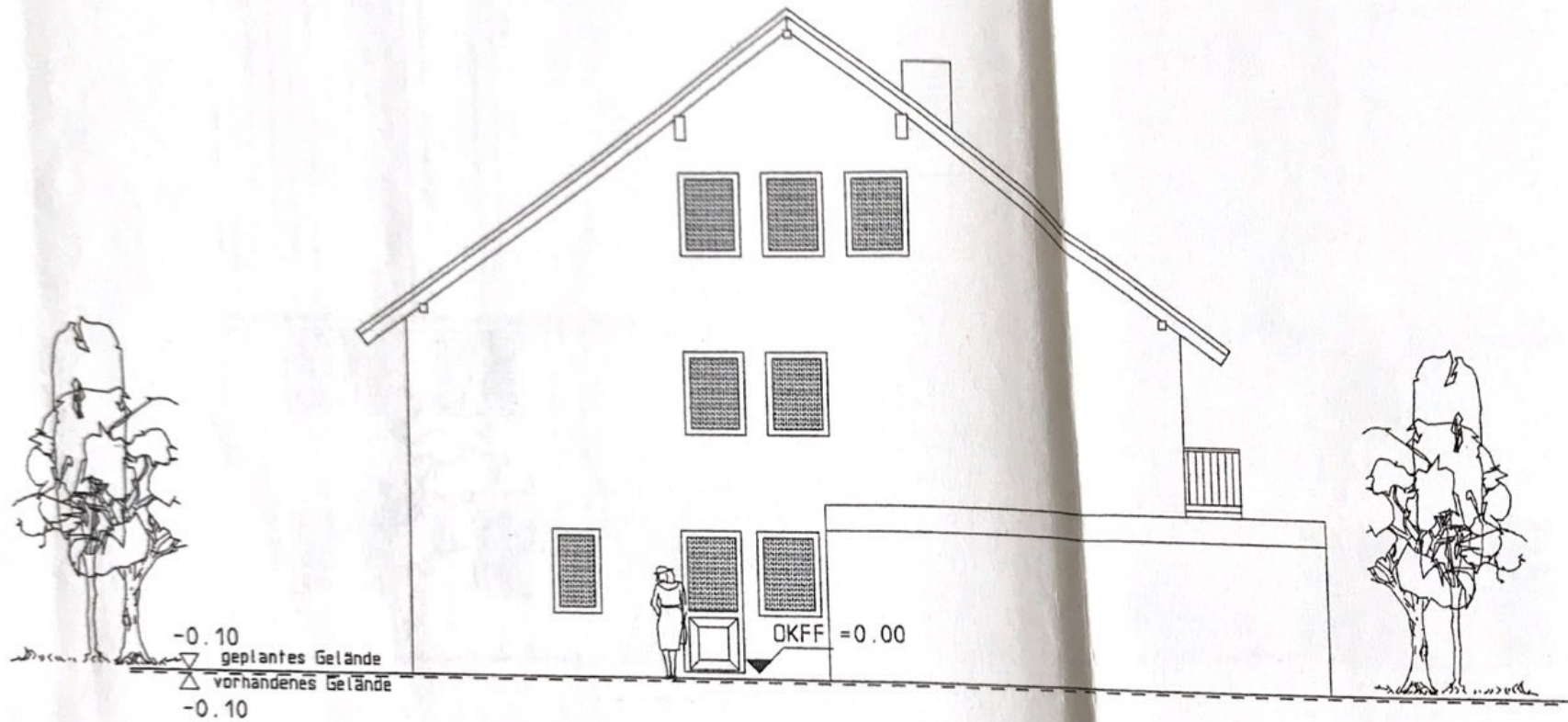
- Trocknen:** 22.63 m²
- Heizung:** 4.05 m²
- Vorrats:** 3.74 m²
- Keller:** 6.28 m²
- H.A.R.:** 5.90 m²
- Waschen:** 9.78 m²
- Staircase:** 3.01 m²
- Other labels:** K2 dgl, K1 - d=18cm, K3 dgl, K4 dgl, K5 dgl, RR125, DN 100, DN 76, SW150, RW150.

Orientation: Dashed line pointing towards 'KANAL ÜBER REVISIONSSCH.' (channel via access hatch).

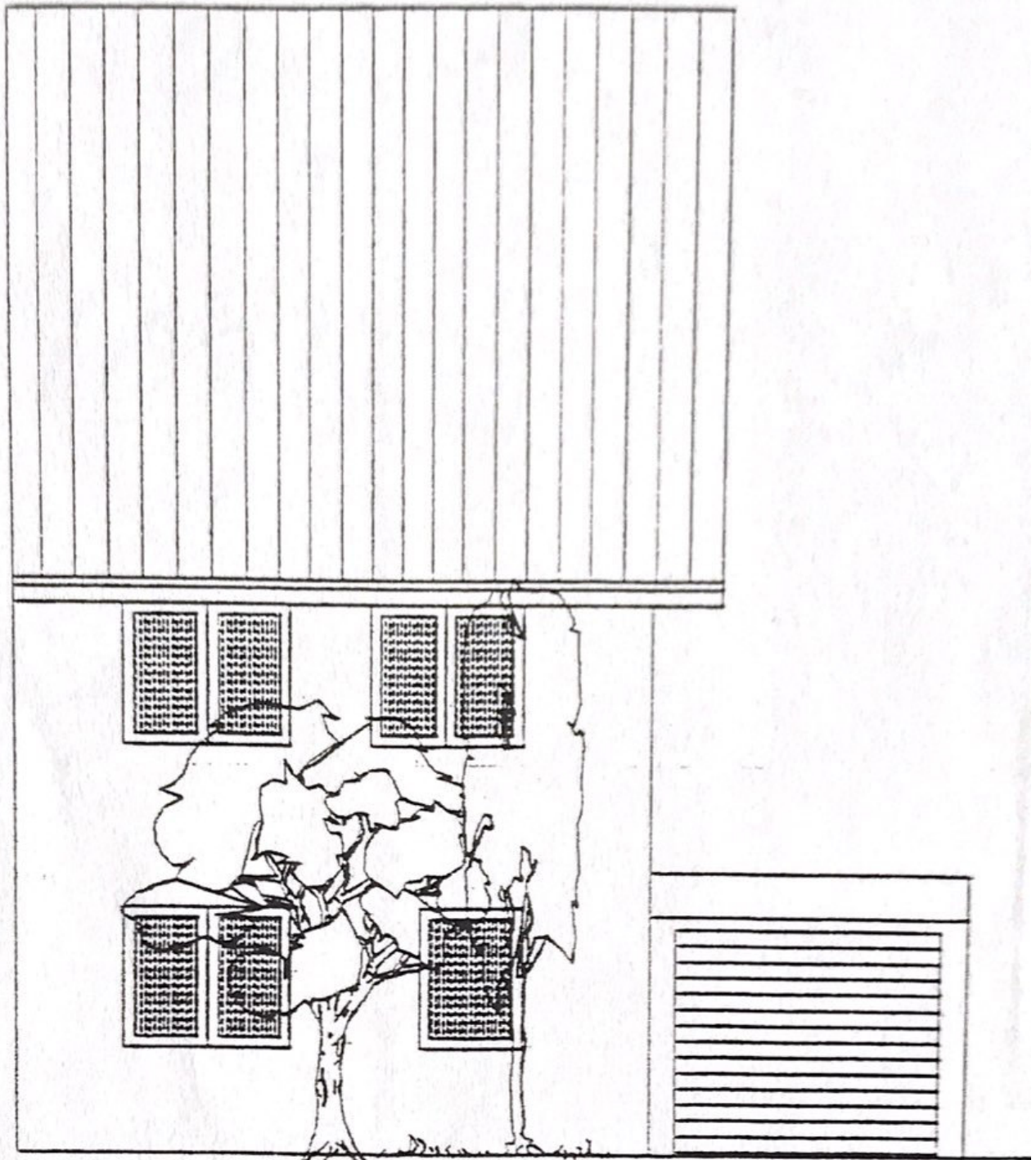
Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

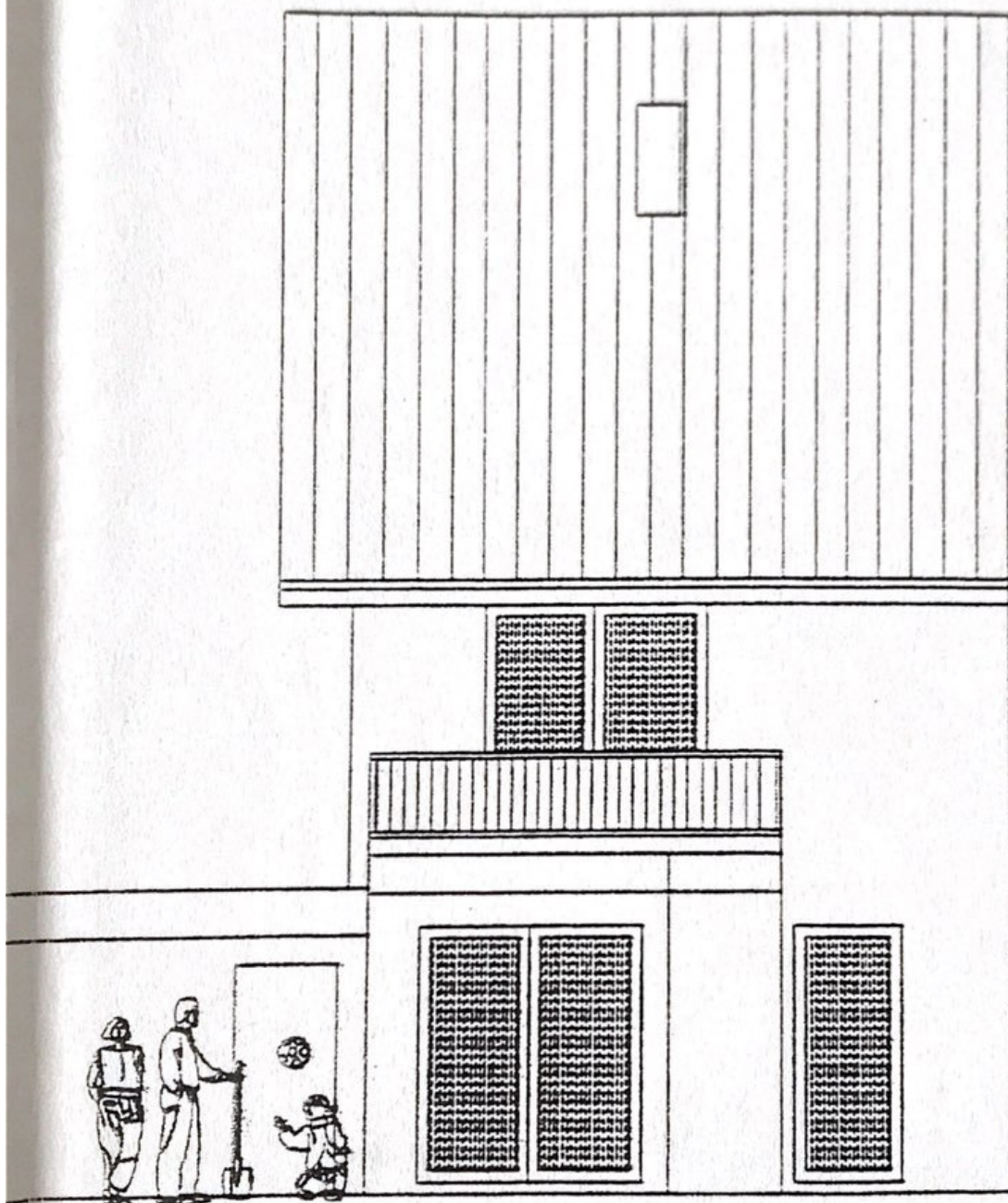
ANSICHT NORD-OST



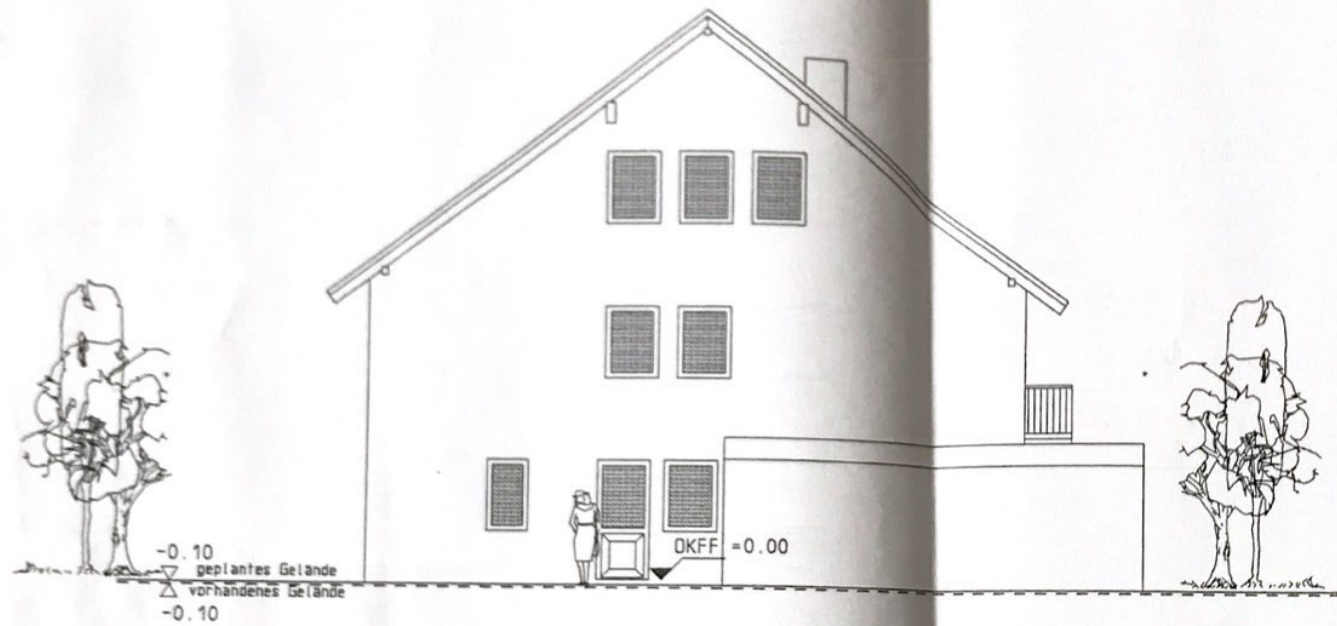
ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT

NEUBAU
MIT GARD
in 5035

BAUHERR : Eheleu
Gerdr

(Bauh

▽ geplantes Gelände

△ vorhandenes Gelände

Härth 5.0
(Ort)