

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück im Herzen von Hürth



50354 Hürth

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 69,00 m²
Kaufpreis: 410.000,00 EUR

Scout-ID: 141708030
Objekt-Nr.: IVM_23_165AHWR



Ihr Ansprechpartner:

JHD Finanzberatung und Interim-Management
Immobilienvermittlung und -...

Herr Josef Dohm

E-Mail: jhdimmobilien@dohm-finanz.de

Mobil: +49 1512 7576058

Web: <http://www.dohm-finanz.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	747,00 m ²
Nutzfläche ca.:	222,30 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1968
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1998
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	250,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1968
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57

3,57% Käuferprovision incl. Mehrwertsteuer verdient und fällig mit
Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück im Herzen von Hürth



50354 Hürth

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 69,00 m²
Kaufpreis: 410.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das individuelle Objekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus -in Massivbauweise- mit am Haus anschließender Garage. Das Objekt liegt in einer Spielstraße/Sackgasse. Der Zugang zum Objekt erfolgt über den auf Straßenniveau liegenden seitlichen Eingang. Ein weiterer seitliche Zugang zum Garten, der niedriger liegt (Hanglage), ermöglicht auch ein Betreten des Objektes über die Terrasse. Ausbaumöglichkeiten im Dach und im Keller durch den zum Garten hin öffnenden Austritt sind vorhanden. Der herrliche, großzügige Garten, lädt zum verweilen ein und bietet viele Möglichkeiten für eine erweiternde Planung. Das Objekt besteht aus dem EG dem ausbaufähigen Dachgeschoss und dem weiter ausbaufähigen Kellergeschoss. Im EG befinden sich 2 Zimmer, Küche, Bad Balkon. Das Dachgeschoss ist über eine Deckeinschubtreppe erreichbar. Im Kellergeschoss gibt es einen großen Raum, der sich zur Terrasse hin öffnet. Ergänzend gibt es eine Waschküche und auch Dusche. Im Kellergeschoss ist die Heizung mit Öltank und die Hausanschlüsse integriert. Die Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277) wird wie folgt angegeben.
KG 94,54 m²
EG 94,54 m²
DG 88,80 m²
Garage 21,19 m²
Die am Haus anschließende Garage ist auch von der Rückseite aus zu betreten.

Ausstattung:

Die Fassade besteht aus hellen Klinkerriemchen. PVC-Fenster (Holzdekor) mit Isolierverglasung. An den Fenstern befinden sich Rollläden. Innenfensterbänke aus Naturstein. Das Treppenhaus wird durch Glasbausteine erhellt. Das Haus hat Holztüren mit Holzzargen. Einige Türen haben Glasausschnitte. Bodenbelag gemäß der Nutzung Steingut, PVC-Belag, Fliesen und Parkett. Im Keller befindet sich noch eine Dusche. Das Bad (im EG) mit WC ist dem Baujahr entsprechend. Der Balkon ist gefliest und hat ein Metallglasgeländer.

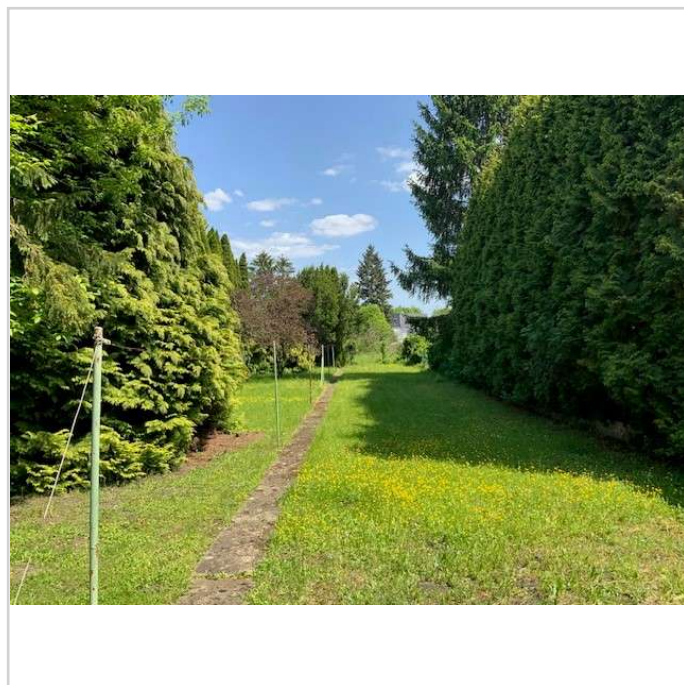
Lage:

Das Objekt liegt in einem belebten Stadtteil von Hürth und grenzt an die Schlossstadt Brühl. Die Buslinien 713 und 780 sind fußläufig zu erreichen. Die KVB Linie 18 ist zu Fuß (ca. 1 KM), als auch mit dem Bus erreichbar. Der Bahnhof Hürth-Kalscheuren mit Park und Ride System liegt mit ca. 2,6 KM in gut erreichbarer Nähe. Die B51 führt als Verbindung zwischen Hürth und Brühl durch den Ort. Die Autobahn A4 ist über die B265 in ca. 4,6 Kilometer zu erreichen (Anschluss Klettenberg) Ärzte verschiedener Fachrichtungen sind im Ort. Weitere Fachärzte sind in räumlicher Nähe. Das Sana Krankenhaus liegt im Zentrum von Hürth. Für den täglichen Bedarf gibt es ausreichende Möglichkeiten diesen zu decken.(Bäcker, Metzger usw.) Das Einkaufscenter Hürth ist sowohl mit dem Bus als auch dem Auto gut erreichbar. Hier bleiben keine Wünsche offen. Grundschule und Kindergarten sind im Ort. Weiterführende Schulen sind im Zentrum von Hürth und mit dem ÖPNV gut erreichbar. Freizeitmöglichkeiten, Restaurants und Gastronomie

erreichbar. Freizeitmöglichkeiten, Restaurants und Gastronomie laden zur Nutzung ein. Die Grün- und Parkanlagen runden das Bild ab.

Sonstiges:

Das Objekt ist für eine junge Familie ideal geeignet und bietet Erweiterungsmöglichkeiten. Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Verkäufers.



Lehnengasse_Gartenansicht_1

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück im Herzen von Hürth



50354 Hürth

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 69,00 m²
Kaufpreis: 410.000,00 EUR



Lehnengasse-Vorderansicht_2



Lehnengasse_Eingang - Kopie

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück im Herzen von Hürth



50354 Hürth

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 69,00 m²
Kaufpreis: 410.000,00 EUR

