

Hürth – Kendenich

# Modern | hell | familienfreundlich – Ihre neue Doppelhaushälfte mit Garten und Carport!

????????? ??????????: 25400008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 569.000 EUR • ??????????: ca. 179 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 367 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

?? ??? ??????

|                       |                    |                      |                        |
|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 25400008           | ????? ???????        | 569.000 EUR            |
| ????????????          | ca. 179 m²         | ????????????         | Käuferprovision        |
| ?????? ???????        | ????????????????   |                      | beträgt 3,57 % (inkl.  |
|                       | ??????             |                      | MwSt.) des             |
| ?????????             | 6                  |                      | beurkundeten           |
|                       |                    |                      | Kaufpreises            |
| ???????????? ???      | 4                  | ????? ?????????????? | 2018                   |
| ????????????          |                    | ?????????            | ????????               |
| ????????????          | 3                  | ????????????????     |                        |
| ????? ??????????????  | 1953               | ???????????????????? | ca. 69 m²              |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????? ??? | ??????               |                        |
|                       | ??????????????     | ????????             | ?????????, WC          |
|                       |                    |                      | ?????????????, ??????, |
|                       |                    |                      | ??????,                |
|                       |                    |                      | ??????????????????     |
|                       |                    |                      | ?????????              |

???????? ??????????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                       | ????????? ???????<br>??????????                                               | 248.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 09.08.2026                  | ????????????<br>????????????????<br>??????????                                | G              |
| ????? ???????????                                   | ?????                       | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1953           |

???????? ?????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

?? ???????



???????? ??: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

?? ???????



???????? ?????????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

?? ?????????



???????? ??????????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

?? ?????????



???????? ??: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

?? ???????



???????? ?????????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

?? ????????



???????? ??: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

?? ???????



??????? ?????????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

?? ????????



## KOSTENFREIE 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.

??????? ???????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

## ??? ?????? ??????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen eine gepflegte Doppelhaushälfte, die modernes Wohnen mit behaglicher Atmosphäre verbindet. Auf rund 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 367 m<sup>2</sup> großen, nordwestlich ausgerichteten Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das 2017 umfassend mit Liebe saniert wurde und kurzfristig bezugsfrei ist.

Beim Betreten gelangen Sie in das Entrée. Von hier aus erreichen Sie auf kurzen Wegen den Wohnbereich, das Gäste-WC sowie über die Treppe die oberen und unteren Etagen. Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich, dessen klar strukturierter Grundriss den Kamin gekonnt in Szene setzt. Eichenparkett und großformatige Fliesen verleihen dem Raum eine ruhige Eleganz, während die im Jahr 2017 installierte Fußbodenheizung an kühlen Tagen für angenehmen Komfort sorgt. Die angrenzende Küche mit Theke ist zum Garten ausgerichtet: Großzügige Fensterflächen und eine bodentiefe Glastür fluten den Raum mit Licht und eröffnen den direkten Zugang ins Grüne. Eine stilvolle Stahltreppe führt von hier auf die rund 67 m<sup>2</sup> große Terrasse – ein idealer Platz für ein entspanntes Frühstück in der Morgensonne oder genussvolle Sommerabende unter freiem Himmel.

Das Obergeschoss vereint den privaten Rückzugsbereich mit drei flexibel nutzbaren Zimmern, die sich als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer eignen. Das 2017 vollständig erneuerte Hauptbad präsentiert sich als kleine Wellnessoase mit bodengleicher Dusche, elegantem Doppelwaschtisch, elektrischer Fußbodenheizung und integriertem Soundsystem. Ein zweites, freundliches Tageslichtbad mit Dusche ergänzt diese Ebene.

Im Dachgeschoss erwarten Sie Licht und Weite: ein ideales Homeoffice mit attraktivem Domblick, ein mögliches Gästezimmer sowie weitere variable Nutzflächen. Ein drittes Tageslichtbad mit gemütlicher Eckbadewanne macht diese Etage zum stillen Rückzugsort.

Der Keller bietet strukturierte Abstell- und Arbeitsflächen für Hauswirtschaft und Hobbys. Technisch überzeugt das Haus mit modernen, doppelt verglasten Kunststofffenstern, einer 2017 neu verputzten Fassade, erneuerter Elektrik in allen drei oberen Geschossen sowie einer zuverlässigen Öl-Zentralheizung (Baujahr 1999). Das Dach schützt seit rund 30 Jahren zuverlässig vor Witterung und befindet sich in altersgerechtem Zustand.

Auch im Außenbereich zeigt sich die Immobilie von ihrer besten Seite: Rund 175 m<sup>2</sup> Rasenfläche bieten Platz für Spiel, Sport oder ein Picknick im Grünen. Die großzügige

Terrasse trägt mühelos große Tafelrunden, während die West-/Nordwestsonne stimmungsvolle Abendstunden schenkt. Ein moderner Doppel-Carport (Baujahr 2019) bietet zwei geschützte Stellplätze, ergänzt durch einen geräumigen Abstellraum für Fahrräder, Grill & Co.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

??????? ?????????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

???????????????? ???? ?????????

Alles auf einen Blick:

- Doppel-Carport (2019)
- Kernsanierung & Grundrissoptimierung des Erdgeschosses (2017)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (2017)
- Neue Heizkörper (2017)
- Elektrische Rollläden (2017)
- Erneuerte Armierung & Fassadenverputz (2017)
- Neue Terrasse + Gartenanlage (2018)
- Gäste-Bad + Hauptbad (2017)
- Kunststofffenster (2-fach verglast, 2009/2017)
- Zwei Badezimmer (2005)
- Öl-Heizung (1999)
- Dach ca. 30 Jahre alt
- Eichenparkett, Fliesen, Teppichboden (2017)
- Büro mit Domblick
- Massivbauweise
- Aufstockung & Anbau möglich
- 6 Zimmer | 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder + Gäste-WC
- ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 367 m<sup>2</sup> Grundstück
- Garten ca. 175 m<sup>2</sup>
- Einbauküche | Kamin

??????? ???????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

## ??? ??? ??? ???????????

Hürth besticht als lebenswerte Stadt im dynamischen Nordrhein-Westfalen mit einer harmonischen Altersstruktur und stetigem Bevölkerungswachstum, das eine nachhaltige Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnraum garantiert. Die ausgezeichnete Infrastruktur und die Nähe zu Köln schaffen ein ausgewogenes urbanes Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität vereint. Familien finden hier eine stabile Gemeinschaft in einer Region, die durch ihre wirtschaftliche Stärke und vielfältige Bevölkerung überzeugt.

Der Stadtteil Kendenich zeichnet sich durch seine ruhige und zugleich verkehrsgünstige Lage aus, die insbesondere Familien zugutekommt. Die Nähe zu Köln und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität, während die vorhandene Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen ein sicheres und geborgenes Umfeld schafft. Kendenich verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Nähe und bietet somit einen idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Gemeinschaft und Lebensqualität legen.

In unmittelbarer Umgebung laden zahlreiche Spielplätze und großzügige Grünflächen zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Freizeitvergnügen ein – der nächste Spielplatz ist bereits in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Für sportliche Aktivitäten stehen vielfältige Angebote wie der Rugby Club Hürth 1960 e.V. und weitere Sportstätten zur Verfügung, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Familien profitieren zudem von einer hervorragenden Bildungslandschaft: Von der Gemeinschaftsgrundschule Kendenich, die nur drei Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu verschiedenen Kindergärten wie dem städtischen Familienzentrum „Burgwichtel“ – alle wichtigen Einrichtungen sind bequem erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken gewährleistet, beispielsweise ist die Linden-Apotheke in zwölf Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie REWE und PENNY, befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in nur wenigen Gehminuten, sorgt für eine stressfreie Mobilität im Alltag.

Für Familien bietet Kendenich in Hürth somit ein rundum sorgloses und zukunftsorientiertes Wohnumfeld, das Sicherheit, Bildung und Erholung auf höchstem Niveau vereint und damit den idealen Rahmen für ein glückliches Familienleben schafft.

??????? ?????????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.8.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 248.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25400008 - 50354 Hürth – Kendenich

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)