



****Viel Platz für die ganze Familie** Großzügige Eigentumswohnung mit Blick über Hermülheim**



Nibelungenstraße 80, 50354 Hürth

Details

ImmoNr	4016	Nutzfläche	ca. 9 m ²
Objektyp	Etagenwohnung	Anzahl Zimmer	4
Kaufpreis	239.000,00 €	Anzahl Schlafzimmer	3
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt.	Anzahl Badezimmer	2
Hausgeld	400,00 €	Baujahr	1978
Wohnfläche	ca. 95 m ²	Zustand	Renovierungsbedürftig



Energieausweis	Verbrauchsausweis	Heizungsart	Fernwärme
Endenergieverbrauch	190 kWh/(m ² a)	Etagenzahl	1
Energieausweis gültig bis	17.11.2034	Fahrstuhl	Lastenfahrstuhl
Baujahr lt.	1978	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis		Stellplätze	1 Garage
wesentlicher	Fernwärme	Balkon	Ja
Energieträger		Verfügbar ab (Text)	Sofort
Befeuerung	Gas	Haustiere	Ja

Beschreibung

Mit herrlichem Weitblick über den Hürther Stadtteil Hermülheim präsentiert sich diese großzügige Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Sackgassenlage.

Ihr Auto parken Sie komfortabel direkt vor dem Haupteingang – in Ihrer eigenen Garage, die nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für eine kleine Werkstatt bietet. Der Zugang zum Haus erfolgt zwischen den beiden markanten Gebäudeteilen über das zentrale Treppenhaus. Von hier aus erreichen Sie Ihre Wohnung wahlweise bequem mit dem Aufzug oder über die Treppe. Ein privater Laubengang führt Sie schließlich zu Ihrem Wohnungseingang und vermittelt ein Gefühl von Exklusivität und Privatsphäre.

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich zunächst ein langer Flur, der am Ende nach rechts in das helle Wohnzimmer übergeht. Auf der rechten Seite befinden sich direkt zwei voll ausgestattete Badezimmer – eines mit Dusche, das andere mit Badewanne. Auf der linken Seite gelangen Sie über einen Einbauschranksbereich in das erste Schlafzimmer, das ebenso wie alle weiteren Räume durch den weiten Blick über Hermülheim besticht.

Im weiteren Verlauf des Flures erreichen Sie geradeaus sowie zur linken Seite die beiden weiteren Schlafzimmer. Beide bieten eine angenehme Größe für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer zur linken Seite, das über einen eigenen Balkon verfügt.

Noch bevor sich der Flur zum Wohnzimmer öffnet, erreichen Sie linkerhand die Küche, die ausreichend Platz für Ihre individuelle Küchenplanung bereithält.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit nahezu 30 m² Wohnfläche ist das Herzstück der Wohnung. Dank der großen Fensterfront bietet es vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als klassisches Wohn- und Esszimmer oder in Kombination mit einer offenen Küche. Von hier aus treten Sie auf den großzügigen Südbalkon, der sich über die gesamte Breite des Wohnzimmers erstreckt und zu entspannten Abenden mit Blick ins Grüne einlädt.



Ausstattung

Wichtig!!! Die Gesamte Eigentümergemeinschaft hat in den letzten Jahren für das gesamte Haus eine Sonderumlage gebildet, um sämtliche Balkone der Außenfassade zu sanieren. Für diese Wohnung haben die Eigentümer bereits 40.000€ als Sonderumlage eingezahlt. Die Sanierungskosten sind somit für das gesamte Haus gedeckelt.

Die Einrichtungsbilder sind in die Räume animiert und zeigen zukünftige Möglichkeiten der Einrichtung in diesen Räumlichkeiten

Fotos der Räume im aktuellen Zustand senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Ihre Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- 3 Schlafzimmer
- Großes Wohn- und Esszimmer
- Küche
- 2 Badezimmer
- Geräumiger Flur
- 2 Balkone
- Eigene Garage
- Kellerraum

Wichtig:

Das Objekt ist auf einem Grundstück mit Erbpachtvertrag gebaut. Dieser wird bei Kauf automatisch übernommen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Hürther Stadtteil Hermülheim, etwa 1,2 Kilometer südwestlich des Stadtzentrums. In unmittelbarer Nähe, nur etwa 50 Meter entfernt, liegt die Bushaltestelle "Hürth Rosellstr.", die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Für medizinische Versorgung sorgt die Nibelungen-Apotheke, die sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden: Ein Nahkauf-Supermarkt ist etwa 470 Meter entfernt, und die Bäckerei "Klein's Backstube" erreicht man nach ungefähr 440 Metern. Für Familien mit Kindern ist die städtische Kindertagesstätte "Hürther Strolche" in etwa 530 Metern Entfernung gelegen, während die katholische Grundschule Deutschherrenschule nur 300 Meter entfernt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur aus, die sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung in fußläufiger Entfernung bietet.



Sonstige Angaben

Interesse geweckt?

Fordern Sie jetzt Ihr Exposé an oder vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Herr Jörn Jürgens – 0174 2853628

Maklercourtage & Erwerbsnebenkosten

Zum Kaufpreis hinzu kommen die gesetzliche Grunderwerbsteuer (derzeit ca. 5 %), Notar- und Gerichtskosten (ca. 2 %) sowie eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis.

Die gesetzliche Regelung gemäß § 656c BGB findet Anwendung.

Widerrufsrecht / Fernabsatzhinweis

Bei Kontaktaufnahme über Internetportale handelt es sich um einen Fernabsatzvertrag gemäß §§ 312c ff. BGB. Verbraucher erhalten vor Aufnahme unserer Maklertätigkeit eine gesetzliche Widerrufsbelehrung.

Sofern Sie wünschen, dass wir bereits vor Ablauf der Widerrufsfrist tätig werden (z. B. Exposéversand, Terminorganisation oder Besichtigung), ist eine ausdrückliche Zustimmung erforderlich.

Dieses Exposé beruht auf Angaben und Unterlagen des Eigentümers sowie Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

Haus Wohnung Meer Immobilien Inh. Markus Kattenbaum handelt als reiner Vermittler und kann in dieser Funktion weder baurechtliche noch anderweitige rechtliche Beratung leisten noch Gewähr über den Zustand der angebotenen Immobilien übernehmen. Es wird empfohlen, die baurechtliche Situation durch einen Fachanwalt sowie ggf. den technischen Zustand der Immobilie durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Mit der Finanzierung Ihrer Immobilie gehen Sie langfristige Verpflichtungen ein, die Ihren persönlichen Lebensstil nachhaltig beeinflussen können. Verlassen Sie sich daher nicht ausschließlich auf Ihre Hausbank und vergleichen Sie verschiedene Angebote.

Attraktive Konditionen erhalten Sie über unabhängige Finanzierungspartner. Unser Partner Hüttig & Rompf AG unterstützt Sie gerne bei der Finanzierung. Herr Phillip Waringer – 0151 18640915

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.