Hürth! Zuhause mit vielen Möglichkeiten! Großes ZFH mit Wintergarten, Garten und Garagen! (SN 5095)



Ihr Ansprechpartner
Niclas Schütten

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	549.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1955	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	240 m²	**Zimmer**	6
Nutzfläche	100 m²	**Grundstück**	518 m²
Garage/Stellplatz	2/2	**Provision**	3.57 %

AUFTEILUNG
EG: Diele, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Homeoffice, Küche, Bad, Wintergarten und Terrasse

OG: Diele, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Vollbad, Gäste-WC und Balkon

DG: großer Raum (Nutzfläche)

UG: Hobbykeller, Partyraum, Duschbad, Lager, Heizungs-/Anschlussraum, Flur

BESCHREIBUNG
Ein Haus mit Charakter, Raum für Lebensqualität und Platz für neue Wohnideen!

Manche Immobilien bieten mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Sie schenken Raum für persönliche Entfaltung, ermöglichen ein harmonisches Miteinander mehrerer Generationen und eröffnen zugleich vielfältige Perspektiven für die Zukunft.

Dieses freistehende Zweifamilienhaus in Hürth-Berrenrath vereint all diese Vorzüge auf besonders charmante Weise. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 240 m², einem ca. 518 m² großen Grundstück, einem schönen Garten mit überdachbarem Pool, Wintergarten, Terrasse, Balkon und einer geräumigen Doppelgarage präsentiert sich die Immobilie als vielseitiges Zuhause mit außergewöhnlichem Potenzial.

Das ursprünglich im Jahr 1955 errichtete Wohnhaus wurde durch einen Anbau um ca. 1970 erweitert und im Laufe der Jahre sinnvoll ergänzt. Eine weitere Dacherweiterung, die Terrassenüberdachung beziehungsweise der Wintergarten sowie die Doppelgarage kamen ca. 1994 hinzu.

So entstand ein großzügiges Wohnhaus, das sich über die Jahre den Bedürfnissen seiner Bewohner angepasst hat und heute zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ob als klassisches Einfamilienhaus für eine große Familie, als Zweifamilienhaus mit zwei voneinander getrennten Wohneinheiten oder als liebevoll gestaltetes Mehrgenerationenhaus ? hier lassen sich unterschiedliche Lebensmodelle verwirklichen. Besonders reizvoll ist die Möglichkeit, gemeinsam unter einem Dach zu wohnen und dennoch jedem Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort zu bewahren. Ebenso interessant ist die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, wie sie derzeit bereits praktiziert wird.

Das Haus befindet sich in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet von Hürth-Berrenrath. Die freistehende Bauweise, die solide Massivkonstruktion und die charakteristische, rot verklinkerte Fassade verleihen dem Gebäude eine zeitlose und bodenständige Ausstrahlung.

Das klassische Satteldach rundet das äußere Erscheinungsbild harmonisch ab. Im Inneren überzeugen die großzügigen, gut geschnittenen Räume, die angenehme Wohnatmosphäre und die gelungene Verbindung aus gepflegtem Bestand und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand und wurde teilweise renoviert beziehungsweise modernisiert. Sie bietet damit eine attraktive Grundlage, um - ohne den Charme eines gewachsenen Hauses zu verlieren - eigene Wohnvorstellungen umzusetzen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige, weiß geflieste Diele, die als gemeinschaftlicher Eingangsbereich beiden Wohneinheiten dient. Sie vermittelt einen freundlichen ersten Eindruck.

Die Erdgeschosswohnung wurde im Innenausbau renoviert und präsentiert sich mit einem gepflegten, modernen Erscheinungsbild. In den Wohnräumen wurde ein geschmackvoller Laminatboden verlegt, der eine warme, wohnliche Atmosphäre schafft und zugleich eine attraktive Grundlage für unterschiedlichste Einrichtungsstile bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn-/Esszimmer. Durch einen ansprechenden Rundbogen wird der Raum optisch gegliedert, sodass ein harmonisches Zusammenspiel aus gemütlichem Wohnbereich und einladendem Essplatz mit viel Platz für eine individuelle Möbilierung entsteht.

Die Küche ist gut geschnitten und bietet neben ausreichend Platz für die alltäglichen Küchenarbeiten auch Raum für einen kleinen Frühstückstisch. Die vorhandene Einbauküche kann gegebenenfalls auf Wunsch nach abschließender Rücksprache gegen Aufpreis im Haus verbleiben.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und lässt sich mit einem komfortablen Bett, passenden Nachttischen und einem großzügigen Kleiderschrank individuell gestalten.

Das weitere Zimmer, das sich ideal als Kinder-/Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt, ist ebenfalls gut geschnitten und erfreut sich einer schönen Lage zum Garten.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und freundlich. Weiße Wandfliesen reichen bis zur Decke und verleihen dem Raum eine helle, gepflegte Ausstrahlung. Ausgestattet mit einer Badewanne, einem WC und einem Waschtisch bietet

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

es alles, was benötigt wird. Ein großes Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und eine natürliche Belüftung.

Ein besonderes Highlight der Erdgeschosswohnung ist der vom Wohnzimmer aus zugängliche Wintergarten, der um 1994 geschaffen wurde. Mit seiner angenehmen Größe stellt er eine sinnvolle Erweiterung des Wohnraums dar und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, den Alltag noch schöner zu gestalten.

Vom Wintergarten aus gelangen Sie direkt in den Garten.

Der Außenbereich setzt das großzügige Wohngefühl des Hauses auf wunderbare Weise fort. Das ca. 518 m² große Grundstück bietet eine gelungene Kombination aus pflegeleichter Gestaltung und vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Der Garten ist überwiegend als Rasenfläche angelegt und vermittelt dadurch einen offenen, freundlichen Eindruck. Hier können Kinder spielen, Gartenmöbel ihren Platz finden oder persönliche Gestaltungsideen verwirklicht werden.

Ein echter Blickfang ist der runde Pool, der bei Bedarf überdacht werden kann. Er verspricht an warmen Sommertagen erfrischende Abkühlung und verwandelt den Garten in einen privaten Ort für kleine Auszeiten vom Alltag. Obgleich man sagen muss, dass der Pool sich derzeit in einem nicht einsatzbereiten Zustand befindet und überholt werden muss.

Eine große Terrasse lädt dazu ein, den Tag im Freien ausklingen zu lassen. Hier können Sie eine großzügige Sitzgruppe arrangieren, gemeinsam essen, Gäste empfangen oder einfach die Ruhe genießen.

Ergänzt wird der Garten durch ein praktisches Gartenhaus, das Platz für Gartengeräte, Zubehör und weitere Utensilien bietet. Ein separates Gartentor ermöglicht zudem einen zusätzlichen Zugang zum Grundstück.

Ein weiteres praktisches Detail ist das separate WC an der Garage. Insbesondere bei Gartenfeiern, geselligen Zusammenkünften oder längeren Aufenthalten im Außenbereich erweist sich diese zusätzliche Sanitäreinrichtung als ausgesprochen komfortabel.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem sich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit befindet.

Die Diele der OG-Wohnung ist weiß gefliest und bietet Platz für eine Garderobe. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Räume auf angenehme Weise.

Das Wohn- und Esszimmer bildet auch auf dieser Etage den Mittelpunkt des häuslichen Lebens. Der Boden ist mit Laminat ausgestattet, das sich ebenso wie in den übrigen Wohn- und Schlafräumen durch eine wohnliche Optik auszeichnet. Ein großzügiger Durchbruch gliedert den Raum optisch in einen Essbereich und einen Wohnbereich, ohne dabei das offene Raumgefühl zu verlieren.

Vor allem der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bietet somit vielseitige Möblierungsmöglichkeiten. Auch der Zugang auf den vorgelagerten Balkon findet sich hier.

Der Balkon erweitert den Wohnbereich des Obergeschosses um eine attraktive Freifläche. Mit einer gemütlichen Outdoor-Lounge, bequemen Sesseln und einigen Pflanzen lässt sich hier ein kleiner Rückzugsort unter freiem Himmel gestalten.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre guten Größen und lassen sich ganz nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-,

Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Die Küche ist weiß gefliest und bietet neben dem Arbeitsbereich ebenfalls Platz für einen Frühstückstisch. Damit lässt sich auch hier ein kleiner, gemütlicher Essplatz gestalten. Die vorhandene Einbauküche gehört den derzeitigen Mietern der Wohnung und ist daher nicht Bestandteil des angebotenen Inventars.

Das Badezimmer wurde ca. 2006 erneuert und präsentiert sich in einer ansprechenden Kombination aus weißen und grauen Farbtönen. Die Ausstattung umfasst einen Waschtisch, eine komfortable Badewanne, eine umglaste Dusche, ein Hänge-WC sowie eine praktische Handtuchheizung. Durch das Fenster erhält der Raum angenehmes Tageslicht und lässt sich natürlich belüften.

Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. In modernem Weiß gehalten und mit Waschtisch und WC ausgestattet, ergänzt es das Badezimmer auf praktische Weise und erhöht den Komfort im täglichen Gebrauch.

Über eine zusätzliche Treppe erreichen Sie den ausgebauten Dachboden, der die Immobilie um weitere Nutzfläche ergänzt. Der Dachboden erweitert damit die praktischen Möglichkeiten des Hauses und trägt dazu bei, dass die vorhandene Wohnfläche im Alltag optimal genutzt werden kann. Er ist als Nutzfläche zu betrachten und nicht in der angegebenen Wohnfläche von ca. 240 m² enthalten.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vollständig unterkellerte Bereich mit einer Fläche von ca. 100 m². Der Keller ist komplett gefliest und bietet eine Vielzahl an Räumen.

Er beherbergt neben einem klassischen Partyraum mit eigener Bar auch ein weiteres Duschbad (nicht mehr zeitgemäß und sanierungsbedürftig), einen Lagerraum, eine Waschküche sowie einen großen Hobbyraum mit zusätzlicher Einbauküche und Kellerausgangstreppe in den Garten.

Zudem befindet sich hier der Heiz-/und Anschlussraum. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Der Heizkessel wurde ca. 2023 erneuert, sodass in diesem Bereich bereits eine wichtige technische Modernisierung vorgenommen wurde.

Auch in puncto Parkmöglichkeiten überzeugt die Immobilie mit einem großzügigen Angebot. Die große Doppelgarage wurde ca. 1994 errichtet und verfügen über zwei Schwingtore. Durch ihre überlange Ausführung bietet sie zusätzlichen Platz und damit mehr Flexibilität bei der Unterbringung von Fahrzeugen, Fahrrädern oder weiterem Zubehör.

Ergänzt wird die Garage durch mehrere Pkw-Stellplätze in der Einfahrt und vor dem Haus. Damit stehen auch für größere Haushalte, Besucher oder mehrere Fahrzeuge ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die zusätzliche WC-Einrichtung im Garagenbereich ist insbesondere in Verbindung mit der Terrasse und dem Garten ein praktischer Vorteil, da bei Feiern und geselligen Zusammenkünften nicht jedes Mal der Wohnbereich betreten werden muss.

FAZIT
Die Immobilie verbindet eine solide Bauweise mit verschiedenen Ergänzungen und Modernisierungen, die im Laufe der Jahre vorgenommen wurden. Die massive Konstruktion, die rot verklinkerte Fassade und das Satteldach verleihen dem Haus einen beständigen Charakter.

Für zukünftige Eigentümer bietet sich damit die Möglichkeit, vorhandene Qualitäten zu nutzen und weitere Modernisierungen ganz nach den eigenen Vorstellungen und Prioritäten vorzunehmen. Gerade die großzügigen Räume und die vielseitige Grundstruktur eröffnen zahlreiche Optionen, um die Immobilie langfristig an persönliche

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Wohnbedürfnisse anzupassen.

Dieses großzügige Zweifamilienhaus bietet vielseitige Möglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Besonders attraktiv ist die Immobilie für Familien, die das Erdgeschoss künftig selbst bewohnen und durch die vermietete Obergeschosswohnung von zusätzlichen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Auch für Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten, eröffnet sich hier eine interessante Perspektive. Eine Immobilie mit viel Platz, Flexibilität und nachhaltigem Potenzial.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER: weiße, doppeltverglaste Kunststoff-ISO-Fenster mit Rollläden (im Wintergarten aus ca. 2015)

KLIMAANLAGE: Für ein angenehmes Raumklima sorgt die vorhandene Klimaanlage, die gerade an warmen Sommertagen zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Hier gibt es Geräte im Wohn- sowie Schlafzimmer im EG und im Wohnzimmer im OG.

MIETSITUATION: Die EG-Wohnung wird von der Eigentümern bewohnt und ist zum Verkauf bezugsfrei.

Hingegen ist die OG-Wohnung seit dem 01.01.2023 stabil vermietet und die Mieter haben den Wunsch geäußert, auch weiterhin dort wohnen zu dürfen.

Sie zahlen monatlich eine Grundmiete von 800 ?, Betriebskosten in Höhe von 200 ? und für die Garage einen Betrag von 50 ?.

Die Immobilie befindet sich in einem äußerst ruhigen und verkehrsberuhigten Wohngebiet im Hürther Stadtteil Berrenrath.

Das angenehme, familienfreundliche Wohnumfeld bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und ein entspanntes Wohnen legen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer alltagstauglichen Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz gewährleistet zudem eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und insbesondere Kölns. Somit vereint der Standort ein hohes Maß an Wohnruhe mit einer praktischen Anbindung an das urbane Leben.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de













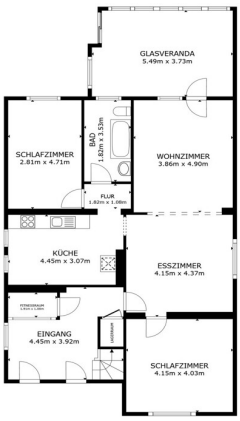
Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de



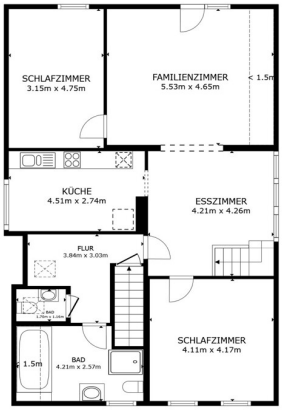




EG



OG



Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.