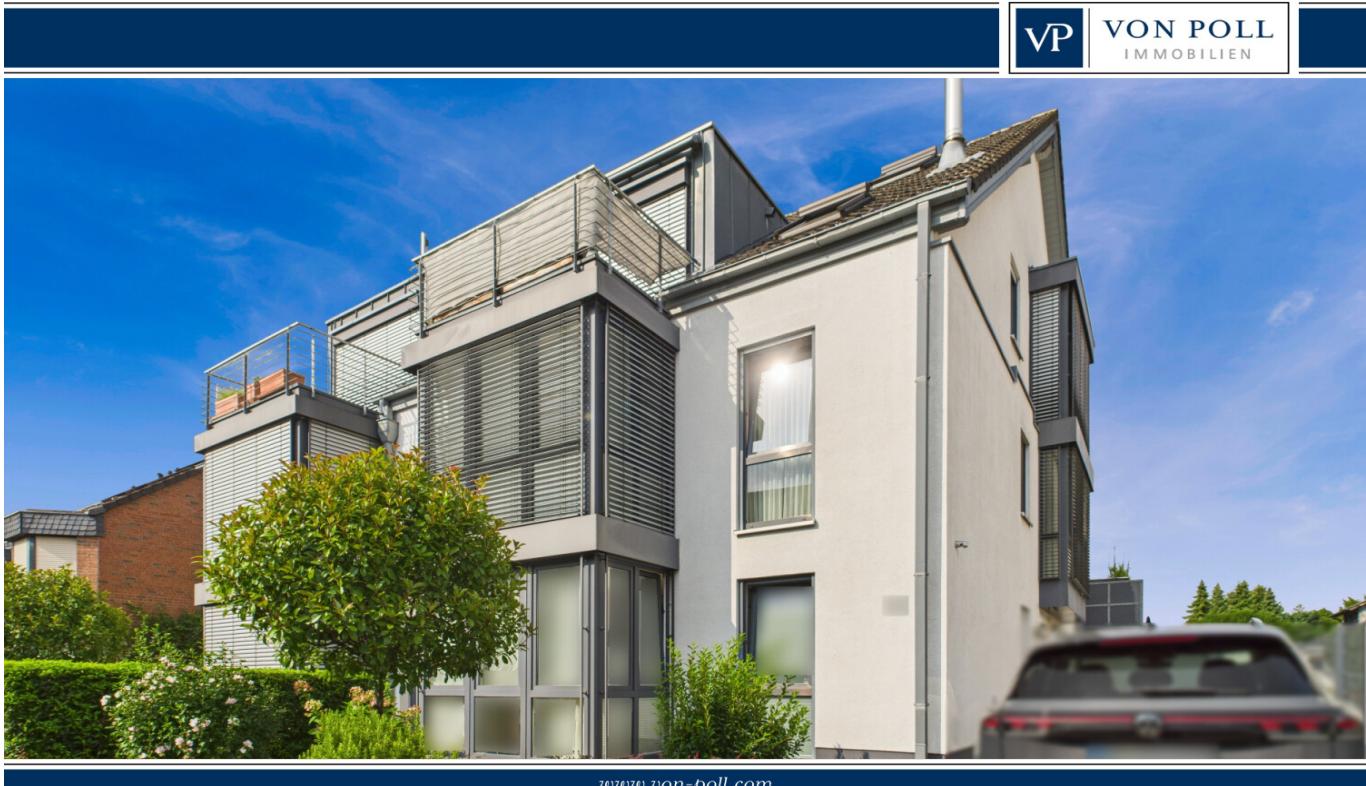


Hürth – Efferen

Sun-drenched 3-room apartment with large balcony in a prime location in Hürth-Efferen

Property ID: 25400007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 439.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 107,4 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

At a glance

Property ID	25400007	Purchase Price	439.500 EUR
Living Space	ca. 107,4 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	14.10.2025	Modernisation / Refurbishment	2024
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3.5	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	2002		

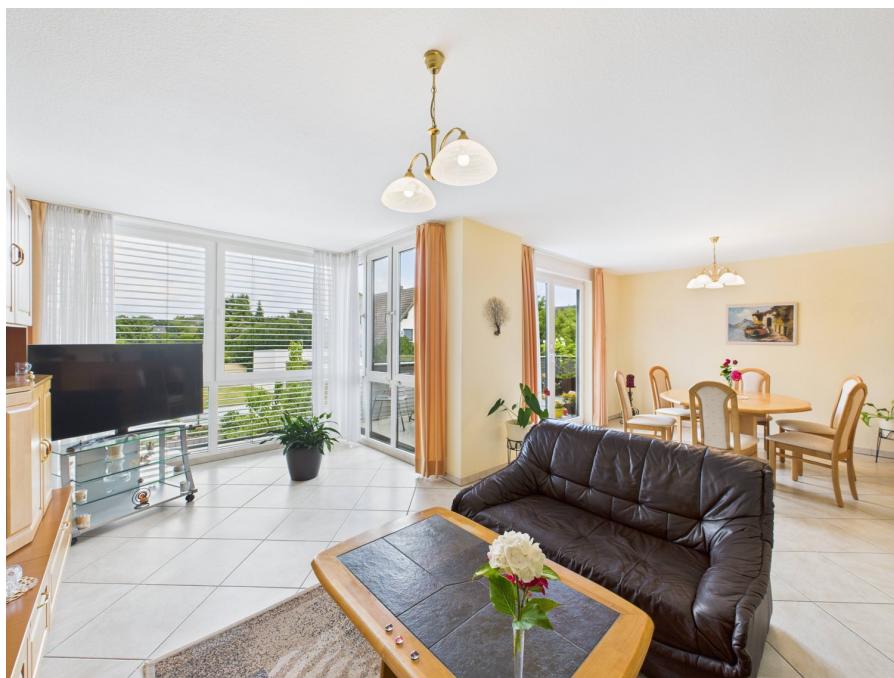
Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	78.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.08.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

The property



Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

The property



Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

The property



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.

Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this bright 3-room apartment with glass bay windows and a balcony in a sought-after location in Hürth-Efferen. In one of Hürth-Efferen's most desirable residential areas, just a short bike ride from the idyllic Decksteiner Weiher lake, this well-maintained 3-room apartment awaits you on the first floor of a quiet, six-unit building constructed in 2002. It boasts a well-designed floor plan, light-filled rooms, and ample potential for individual customization. The approximately 106 m² of living space comprises two bright bedrooms, a practical dressing room, two bathrooms, a separate kitchen, and a spacious living and dining area with direct access to the approximately 12 m² balcony. With views of the surrounding greenery and an electric awning, the balcony offers a wonderful spot for relaxing outdoors – whether enjoying a morning coffee or a glass of wine in the evening. The kitchen is currently separate but can easily be converted into an open-plan kitchen-living room – ideal for those who prefer an open-plan living concept. A distinctive architectural feature is the three elegant glass bay windows located in the living room, kitchen, and one of the bedrooms. These provide exceptional natural light and enhance the apartment's charming character. Adjustable blinds offer privacy and sun protection as desired. The two bathrooms – one with a natural light and a shower, and the other with an interior bathtub, washing machine connection, and storage space – are well-maintained and offer practical comfort for everyday life. Light-colored tiled floors and underfloor heating throughout the apartment create a pleasant living environment. The large windows with double glazing and some roller shutters create a bright atmosphere and can be individually darkened. A spacious cellar provides additional living space. The gas central heating system was renewed in 2023 and ensures a reliable and efficient heat supply. A basic fitted kitchen and some furniture are included in the purchase price and can be purchased separately if desired. Ample free parking is available directly in front of the building, guaranteeing convenient arrival without the hassle of searching for a parking space. The current monthly service charge is €472.00, of which €45.93 is allocated to the maintenance reserve fund. Are you interested? We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment.

Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

Details of amenities

- 3 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Gaszentralheizung (erneuert 2023)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Zwei Badezimmer (Duschbad mit Tageslicht & innenliegendes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss)
- Balkon mit Blick ins Grüne und elektrischer Markise
- Teilmöbliert
- Einbauküche
- Glaserker
- Raumhohe Fensterfronten mit Kunststoffrahmen
- Verstellbare Jalousien
- Rollläden (teilweise)
- Separater Kellerraum

Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

All about the location

Die Wohnung befindet sich in Hürth-Efferen – einem gefragten Stadtteil direkt an der südwestlichen Stadtgrenze zu Köln. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig eine entspannte Umgebung genießen möchten.

Efferen bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das überregionale Straßennetz. Die Linie 18 (KVB/Straßenbahn) ist in nur vier Gehminuten erreichbar und bringt Sie bequem und direkt in die Kölner Innenstadt oder Richtung Bonn. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A4 in wenigen Minuten – von dort aus bestehen Anschlussmöglichkeiten an die A1, A3, A555 und A57 in alle Richtungen.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Umgebung und sind größtenteils fußläufig erreichbar.

Für Erholung im Grünen sorgt die Nähe zum beliebten Decksteiner Weiher sowie zum Beethovenpark – ideal für Spaziergänge, Sport oder einen Ausflug mit dem Fahrrad.

Hürth-Efferen vereint somit urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität – ein idealer Standort für alle, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die Vorzüge eines gewachsenen, ruhigen Wohnumfelds schätzen.

Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 78.30 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können

von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Property ID: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com