

Hürth – Efferen

## Investment with potential: Modern 1-room apartment near the university

**Property ID: 25456039**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PURCHASE PRICE: 155.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 31,28 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

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

**Property ID: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen**

## At a glance

Property ID	25456039	Purchase Price	155.000 EUR
Living Space	ca. 31,28 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Equipment	Balcony
Rooms	1		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2012		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.11.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2012

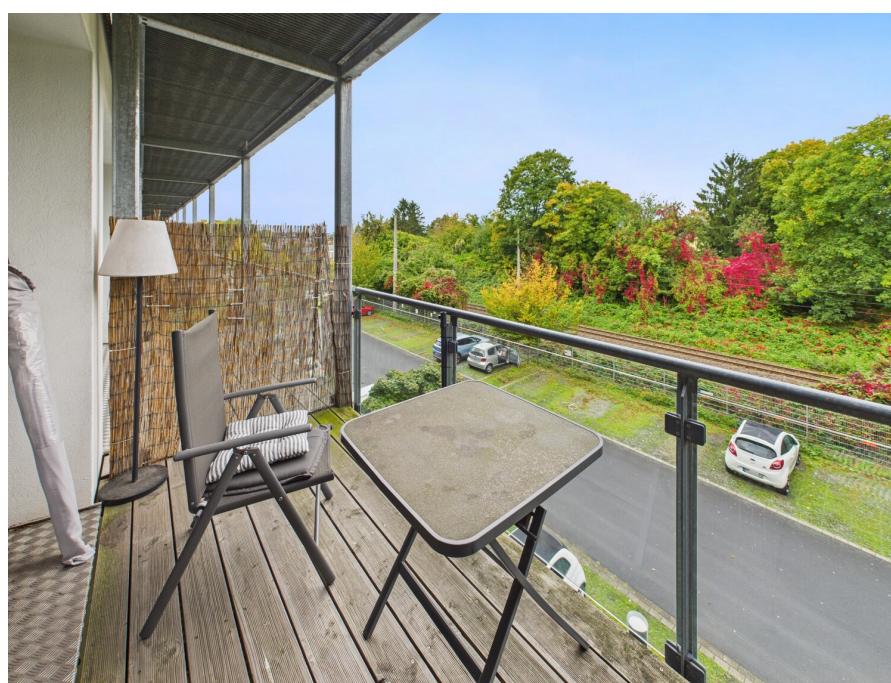
Property ID: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## The property



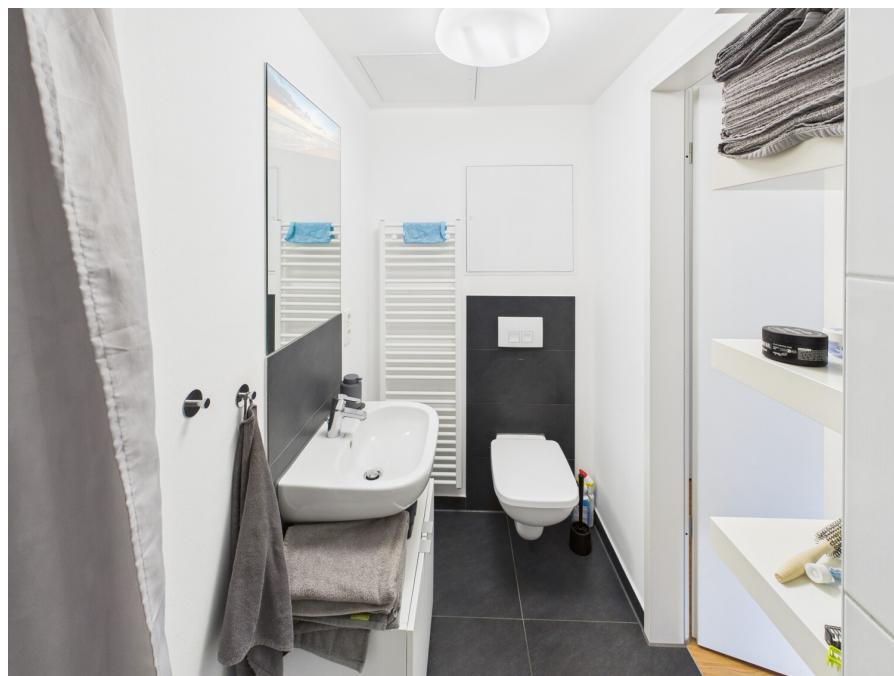
Property ID: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## The property



Property ID: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## The property



Property ID: 25456039 - 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: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## A first impression

VON POLL Immobilien presents this bright apartment with a balcony and parking space in the popular Hürth-Efferen district. The approximately 31 m<sup>2</sup> apartment is located in a well-maintained multi-family building constructed in 2012. A spacious stairwell, which also includes an elevator, leads to the attractive one-room apartment on the second floor. Upon entering the apartment, you pass through the hallway into the heart of the apartment: the open-plan living area, which impresses with its light-filled atmosphere. This is thanks to the large windows with access to the balcony overlooking greenery. A combined sleeping and dining area can be perfectly integrated into the bright living space next to the open-plan kitchen. In addition to a spacious bathroom, the unit features a practical alcove that would be ideal for creating a dressing area. The property also includes a cellar storage room and a shared laundry room. A parking space is included in the asking price. The monthly service charge is €236.51. The property is currently rented. The current base rent is €425.00 plus €175.00 for utilities. There have been no rent increases in the last three years. In summary, the apartment offers a comfortable living space for young singles who value privacy and a pleasant atmosphere. Due to its sought-after location, the apartment is also particularly suitable for investors who will achieve an attractive return on their investment. Are you interested? Then please contact us for further information and to arrange a viewing.

**Property ID: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen**

## All about the location

Die angebotene Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Hürth – direkt an der Luxemburger Straße, einer der wichtigsten Verbindungen zwischen Köln und dem südlichen Umland. Diese gefragte Mikrolage zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zur Stadtgrenze Kölns und die hervorragende Anbindung an die Universität zu Köln aus. Mit der Stadtbahnlinie 18 erreichen Studierende die Universität und die Kölner Innenstadt in nur wenigen Minuten – ein entscheidender Vorteil für eine nachhaltige Vermietbarkeit im studentischen Segment.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien und Restaurants. Auch Supermärkte, Fitnessstudios und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Hürther Bogen und der Otto-Mraigler-See bieten zudem attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, was die Wohnqualität zusätzlich steigert.

Durch die Kombination aus städtischer Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und der Nähe zu Hochschule und Innenstadt gilt dieser Standort als besonders interessant für Kapitalanleger, die auf eine stetige Nachfrage durch Studierende und junge Berufstätige setzen möchten.

**Property ID: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25456039 - 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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