

Hürth – Efferen

## Inversión con potencial: Moderno apartamento de 1 habitación cerca de la universidad.

**Número de propiedad: 25456039**



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

**PRECIO DE COMPRA: 155.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 31,28 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## De un vistazo

Número de propiedad	25456039	Precio de compra	155.000 EUR
Superficie habitable	ca. 31,28 m <sup>2</sup>	Piso	Apartamento
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	1	Características	Balcón
Dormitorios	1		
Baños	1		
Año de construcción	2012		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Tele	Consumo de energía final	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.11.2032	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2012

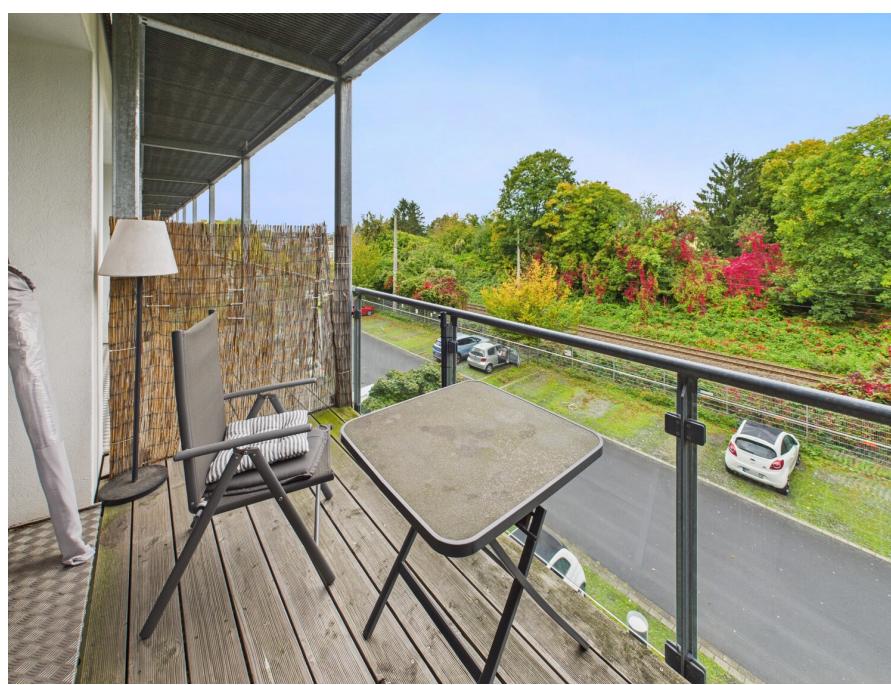
Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propiedad



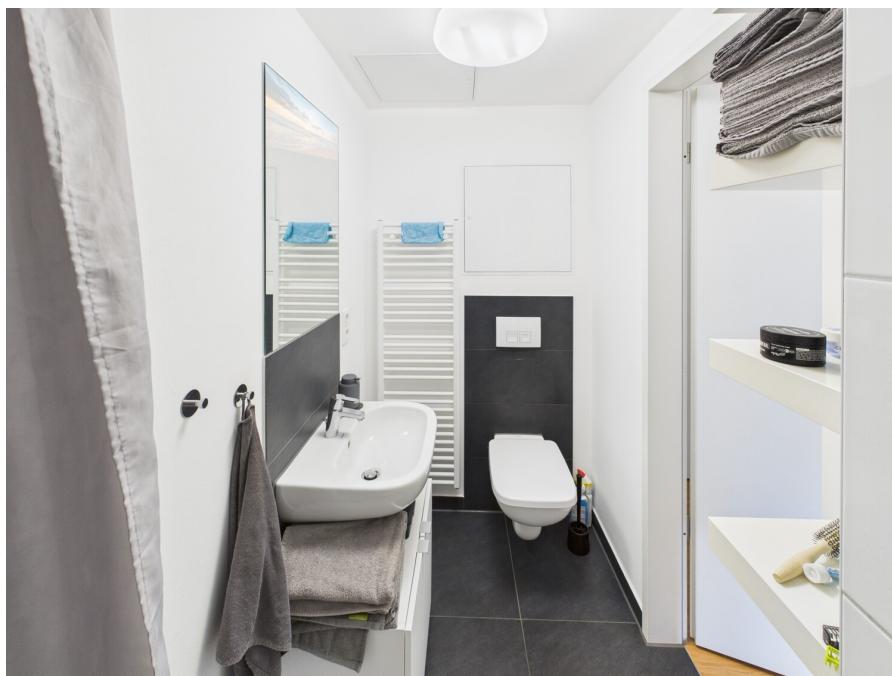
Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propiedad



Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propiedad



Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propiedad



### 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.

Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Una primera impresión

VON POLL Immobilien presenta este luminoso apartamento con balcón y plaza de aparcamiento en el popular distrito de Hürth-Efferen. El apartamento de aproximadamente 31 m<sup>2</sup> se encuentra en un edificio plurifamiliar bien mantenido, construido en 2012. Una espaciosa escalera, que también incluye ascensor, conduce al atractivo apartamento de una habitación en la segunda planta. Al entrar, el pasillo conduce al corazón del apartamento: la sala de estar diáfana, que impresiona por su ambiente luminoso gracias a los grandes ventanales con acceso al balcón con vistas a la vegetación. La zona de dormitorio y comedor se integra perfectamente en la luminosa sala de estar junto a la cocina abierta. Además de un amplio baño, el apartamento cuenta con una práctica alcoba ideal para crear un vestidor. La propiedad también incluye un trastero en el sótano y una lavandería compartida. El precio de venta incluye una plaza de aparcamiento. La cuota mensual es de 236,51 €. La propiedad está actualmente alquilada. El alquiler base actual es de 425,00 € más 175,00 € de gastos de comunidad. No se ha producido ningún aumento de alquiler en los últimos tres años. En resumen, el apartamento ofrece un espacio confortable para jóvenes solteros que valoran la privacidad y un ambiente agradable. Gracias a su privilegiada ubicación, el apartamento también es especialmente adecuado para inversores que buscan una atractiva rentabilidad. ¿Le interesa? Contáctenos para obtener más información y concertar una visita.

Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Todo sobre la ubicación

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-Maigler-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.

Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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