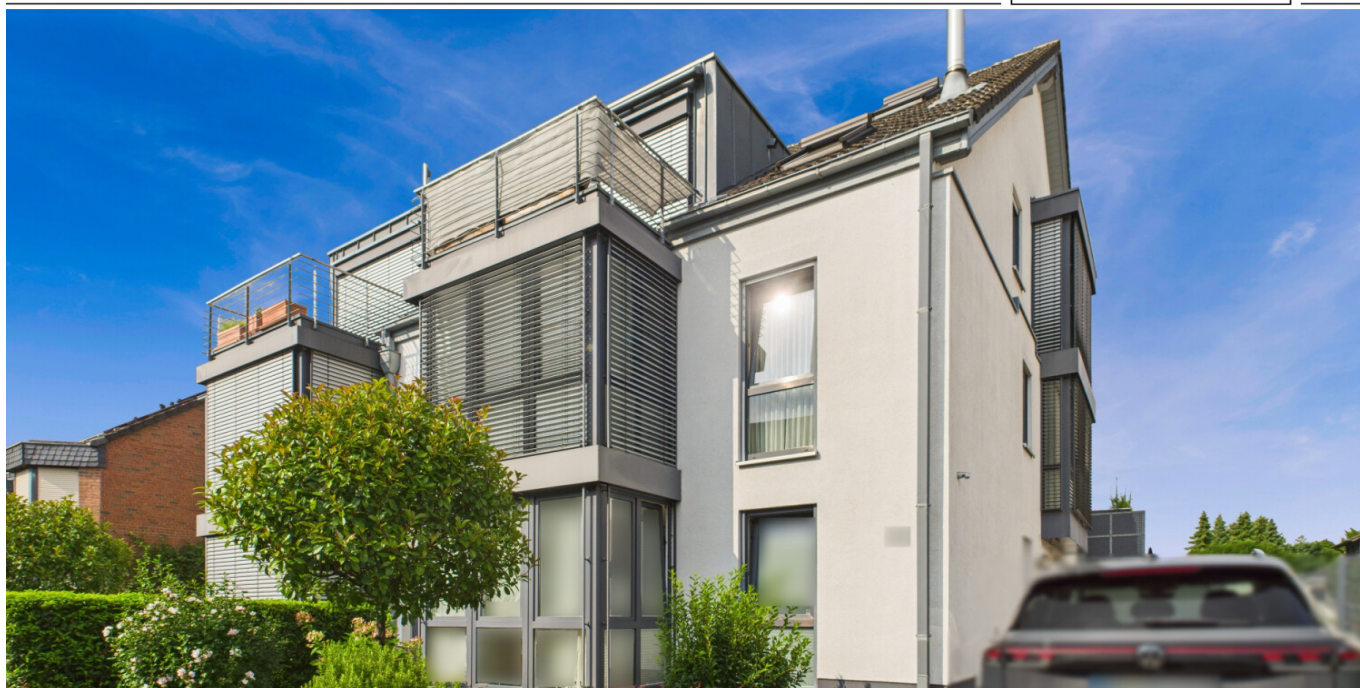


Hürth – Efferen

## Appartement 3 pièces baigné de soleil avec grand balcon, idéalement situé à Hürth-Efferen.

CODE DU BIEN: 25400007



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

PRIX D'ACHAT: 439.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25400007
Surface habitable	ca. 107,4 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	14.10.2025
Etage	1
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2002

Prix d'achat	439.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	30.08.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	78.30 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



### 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.

**CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

## Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente ce lumineux appartement de 3 pièces avec bow-window et balcon, idéalement situé à Hürth-Efferen. Niché dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Hürth-Efferen, à quelques coups de pédale du paisible lac Decksteiner Weiher, cet appartement de 3 pièces, en excellent état, vous attend au premier étage d'un immeuble calme de six appartements construit en 2002. Il bénéficie d'une distribution bien pensée, de pièces baignées de lumière et offre un fort potentiel de personnalisation. D'une superficie d'environ 106 m², il comprend deux chambres lumineuses, un dressing fonctionnel, deux salles de bains, une cuisine séparée et un vaste séjour/salle à manger donnant directement sur un balcon d'environ 12 m². Offrant une vue sur la verdure environnante et équipé d'un store électrique, le balcon est un lieu idéal pour se détendre en plein air, que ce soit pour savourer un café le matin ou un verre de vin en soirée. La cuisine est actuellement séparée, mais peut facilement être transformée en une pièce à vivre ouverte sur le séjour – idéale pour ceux qui privilégient un espace de vie décoisonné. Trois élégantes baies vitrées, situées dans le séjour, la cuisine et l'une des chambres, constituent un élément architectural distinctif. Elles offrent une luminosité naturelle exceptionnelle et soulignent le charme de l'appartement. Des stores réglables permettent de moduler l'intimité et de se protéger du soleil. Les deux salles de bains – l'une avec lumière naturelle et douche, l'autre avec baignoire, raccordement pour lave-linge et rangements – sont en excellent état et offrent un confort pratique au quotidien. Le carrelage clair et le chauffage au sol dans tout l'appartement créent une atmosphère agréable. Les grandes fenêtres à double vitrage, équipées de volets roulants, apportent de la luminosité et peuvent être occultées individuellement. Une cave spacieuse offre un espace de vie supplémentaire. Le système de chauffage central au gaz a été rénové en 2023 et garantit un chauffage fiable et performant. Une cuisine équipée de base et quelques meubles sont inclus dans le prix de vente et peuvent être achetés séparément. Un grand parking gratuit est disponible juste devant l'immeuble, vous garantissant un accès facile et sans tracas. Les charges mensuelles s'élèvent à 472,00 €, dont 45,93 € sont affectés au fonds de réserve pour l'entretien. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite.



CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.8.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 78.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

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.

CODE DU BIEN: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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