

Hürth – Efferen

## Investissement prometteur : Appartement moderne d'une pièce près de l'université

**CODE DU BIEN: 25456039**



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

**PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 31,28 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

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

**CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25456039	Prix d'achat	775.000 EUR
Surface habitable	ca. 31,28 m <sup>2</sup>	Type	Appartement
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Technique de construction	massif
Pièces	1	Surface de plancher	ca. 76 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Salles de bains	1		
Année de construction	1978		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	14.01.2036	Consommation finale d'énergie	177.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1978

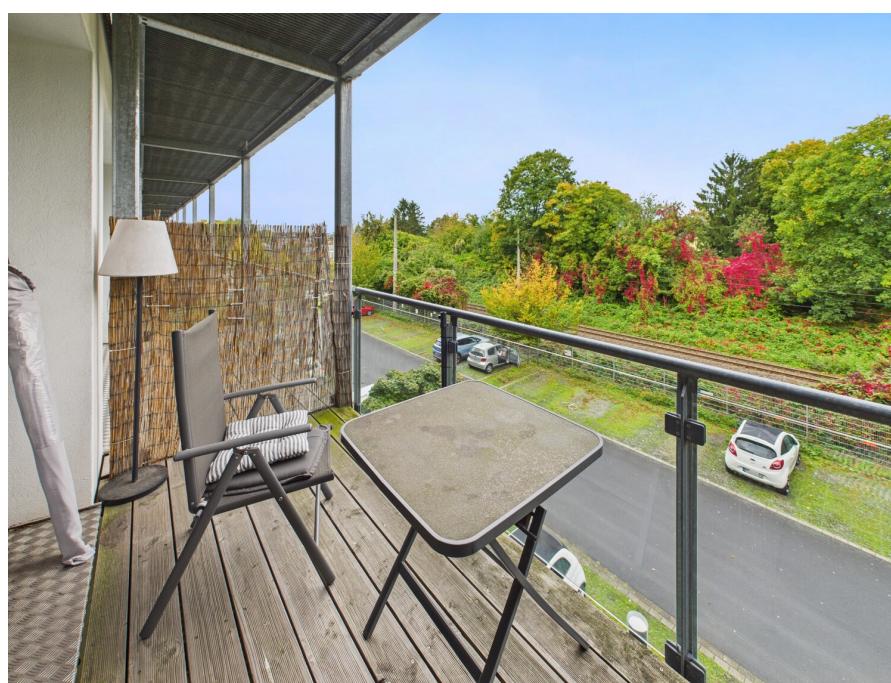
CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



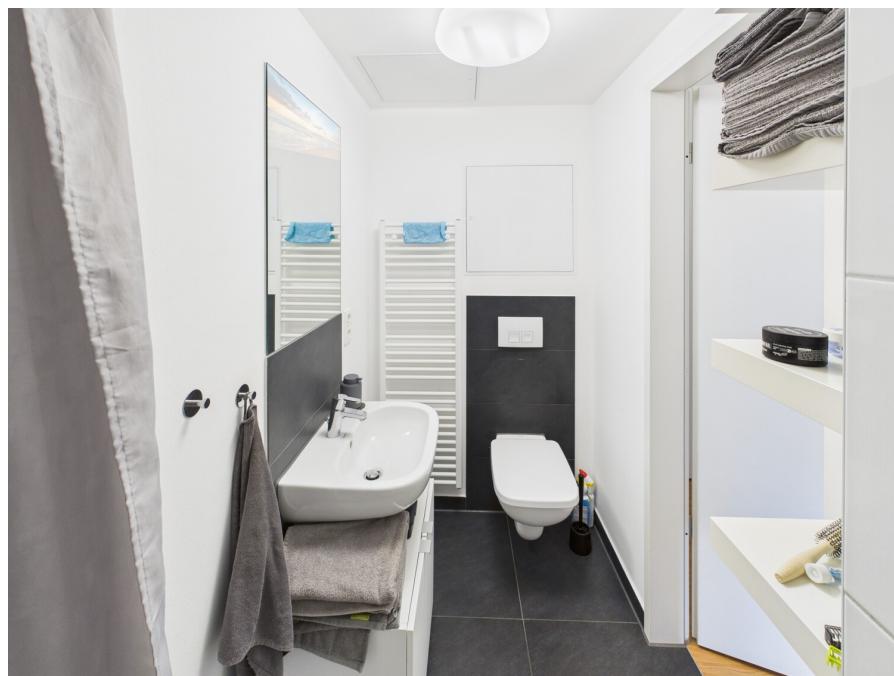
CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



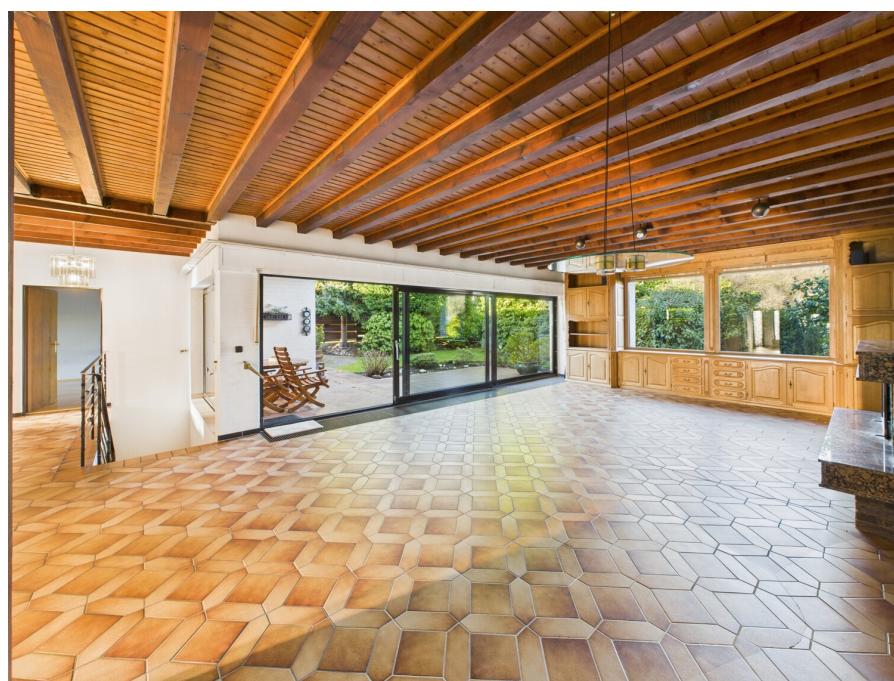
### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25456039 - 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: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen**

## Une première impression

VON POLL Immobilien vous présente ce lumineux appartement avec balcon et place de parking, situé dans le quartier prisé de Hürth-Efferen. D'une superficie d'environ 31 m<sup>2</sup>, cet appartement se trouve dans un immeuble collectif bien entretenu, construit en 2012. Un spacieux escalier, desservi par un ascenseur, mène à ce charmant studio au deuxième étage. En entrant, vous accédez au cœur de l'appartement : une pièce à vivre ouverte, baignée de lumière grâce à ses grandes fenêtres donnant sur un balcon avec vue sur la verdure. Un espace nuit/salle à manger peut facilement s'intégrer à cette pièce à vivre lumineuse, à côté de la cuisine ouverte. Outre une salle de bains spacieuse, l'appartement dispose d'une alcôve pratique, idéale pour aménager un dressing. L'immeuble comprend également une cave et une buanderie commune. Une place de parking est incluse dans le loyer. Les charges mensuelles s'élèvent à 236,51 €. L'appartement est actuellement loué. Le loyer de base actuel est de 425 € plus 175 € de charges. Il n'y a pas eu d'augmentation de loyer ces trois dernières années. En résumé, cet appartement offre un cadre de vie confortable pour de jeunes célibataires qui apprécient l'intimité et une ambiance agréable. Grâce à son emplacement recherché, il convient également parfaitement aux investisseurs qui pourront réaliser un excellent retour sur investissement. Intéressé(e) ? N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations et pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25456039 - 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)