Hürth – Efferen

# Sonnendurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in bester Lage von Hürth-Efferen

***??????? ????????: 25400007***

**???? ??????: 469.000 EUR • ?????????: ca. 106 m² • ???????: 3**

**??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25400007 |
| ????????? | ca. 106 m² |
| ?????????? ??? | 22.08.2025 |
| ?????? | 1 |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 2002 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 469.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2024 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | WC ??????????, ????????????? ???????, ???????? |

??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 30.08.2031 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 78.30 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | C |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2002 |

??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

# ?? ???????

??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

# ?? ???????

**??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

# ?? ???????

## 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.

**??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

# ??? ????? ????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit Glas-Erkern und Balkon in begehrter Lage von Hürth-Efferen.

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Hürth-Efferen, nur wenige Fahrradminuten vom idyllischen Decksteiner Weiher entfernt, erwartet Sie diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines ruhigen, im Jahr 2002 erbauten Sechsfamilienhauses. Sie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Auf rund 106?m² Wohnfläche verteilen sich zwei helle Schlafzimmer, eine praktische Ankleide, zwei Bäder, eine separate Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum ca. 12?m² großen Balkon. Mit Blick ins Grüne und einer elektrischen Markise bietet der Balkon einen wunderbaren Ort für entspannte Stunden im Freien – ob beim Kaffee am Morgen oder bei einem Glas Wein am Abend.

Die Küche ist aktuell räumlich getrennt, kann bei Bedarf jedoch in eine offene Wohnküche umgewandelt werden – ideal für alle, die ein offenes Raumkonzept bevorzugen.
Ein besonderes architektonisches Merkmal sind die drei eleganten Glas-Erker, die sich im Wohnzimmer, in der Küche und in einem der Schlafzimmer befinden. Sie sorgen für eine außergewöhnliche Lichtdurchflutung und unterstreichen den charmanten Charakter der Wohnung. Verstellbare Jalousien bieten Sicht- und Sonnenschutz ganz nach Wunsch.
Die beiden Bäder – ein tagesbelichtetes Duschbad und ein innenliegendes Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss und Stauraum – präsentieren sich in gepflegtem Zustand und bieten praktischen Komfort für den Alltag.

Helle Fliesenböden und eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die großen Fenster mit Kunststoffrahmen, Doppelverglasung und teils Rollläden schaffen eine helle Atmosphäre und lassen sich individuell abdunkeln. Ein geräumiger Kellerraum ergänzt das Platzangebot. Die Gaszentralheizung wurde 2023 erneuert und gewährleistet eine zuverlässige, effiziente Wärmeversorgung.
Eine einfache Einbauküche sowie einzelne Möbelstücke sind im Kaufpreis enthalten und können auf Wunsch übernommen werden.

Zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus – bequemes

Ankommen ohne Parkplatzsuche ist somit garantiert.
Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 472,00 Euro, davon entfallen 45,93 Euro auf die Instandhaltungsrücklage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

**??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

# ????????????? ??? ???????

•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

**??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

# ????? ???????????

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 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.

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.

**??????? ????????: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com