

Hürth – Efferen

## Napfényes, 3 szobás apartman nagy erkélytellyel, kiváló helyen Hürth-Efferenben

VP azonosító: 25400007



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

VÉTELÁR: 439.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107,4 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Áttekintés

VP azonosító	25400007
Hasznos lakótér	ca. 107,4 m <sup>2</sup>
Az ingatlan elérhető	05.01.2026
Emelet	1
Szobák	3.5
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	2002

Vételár	439.500 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

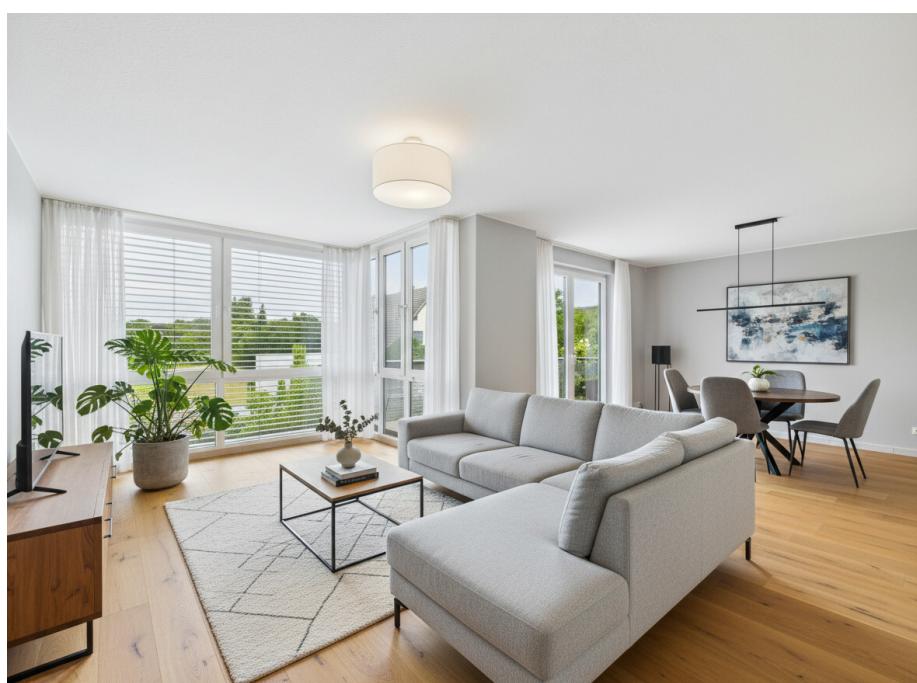
VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	78.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.08.2031	Energiahatékonysági besorolás /	C
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



### 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.

**VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

## Az elso benyomás

A VON POLL INGATLANIRODALOM ezt a világos, 3 szobás, üvegezett ablakokkal és erkéllyel rendelkezo lakást kínálja Hürth-Efferen keresett részén. Hürth-Efferen egyik legkeresettebb lakóövezetében, az idilli Decksteiner Weiher-től rövid kerékpárútra, ez a jól karbantartott 3 szobás lakás egy csendes, 2002-ben épült hatlakásos épület elso emeletén várja Önt. Jól megtervezett alaprajzzal, világos szobákkal és az egyedi kialakítás lehetőségevel büszkélkedhet. A körülbelül 106 m<sup>2</sup>-es lakótér két világos hálószobát, egy praktikus gardróbot, két fürdőszobát, egy különálló konyhát és egy tágas nappali-étkezot foglal magában, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a körülbelül 12 m<sup>2</sup>-es erkélyre. A környező zöld növényzetre nézo és elektromos napellenzovvel ellátott erkély csodálatos helyet kínál a szabadtéri kikapcsolódásra – akár egy reggeli kávét, akár egy pohár bort fogyasztana este. A konyha jelenleg különálló, de könnyen átalakítható egy nyitott konyha-nappalivá – ideális azok számára, akik a nyitott teru lakberendezést kedvelik. Jellegzetes építészeti jellegzetesség a nappaliban, a konyhaban és az egyik hálószobában található három elegáns üvegezett kiugró ablak. Ezek kivételes természetes fényt biztosítanak, és fokozzák a lakás bájos jellegét. Az állítható redonyök igény szerint biztosítják a magánéletet és a napvédelmet. A két fürdőszoba – az egyik természetes fénnnyel és zuhanyzóval, a másik pedig belso káddal, mosógép-csatlakozóval és tárolóhellyel – jól karbantartott, és praktikus kényelmet kínál a minden nap élethez. A világos színu csempézett padló és a padlófutés az egész lakásban kellemes lakókörnyezetet teremt. A dupla üvegezésű nagy ablakok és néhány redony világos hangulatot teremtenek, és egyénileg sötétíthetők. A tágas pince további lakóteret biztosít. A gáz központi futési rendszert 2023-ban újították fel, és megbízható és hatékony hoellátást biztosít. Az alapvetően beépített konyha és néhány bútor benne van a vételárban, és igény szerint külön is megvásárolhatók. Boséges ingyenes parkolási lehetőség áll rendelkezésre közvetlenül az épület előtt, garantálva a kényelmes érkezést anélkül, hogy parkolóhely-kereséssel kellene bajlodni. A jelenlegi havi rezsidíj 472,00 euró, amelyból 45,93 euró a karbantartási tartalék alapba kerül. Érdekli? Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy személyes megtekintési idopontot.

VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können



VON POLL  
REAL ESTATE

von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

VP azonosító: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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