

Hürth – Efferen

## Potenciális befektetés: Modern 1 szobás lakás az egyetem közelében

VP azonosító: 25456039



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

VÉTELÁR: 775.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 31,28 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Áttekintés

VP azonosító	25456039
Hasznos lakótér	ca. 31,28 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Emelet	2
Szobák	1
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	775.000 EUR
Lakás	Apartment
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 76 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.01.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	177.94 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

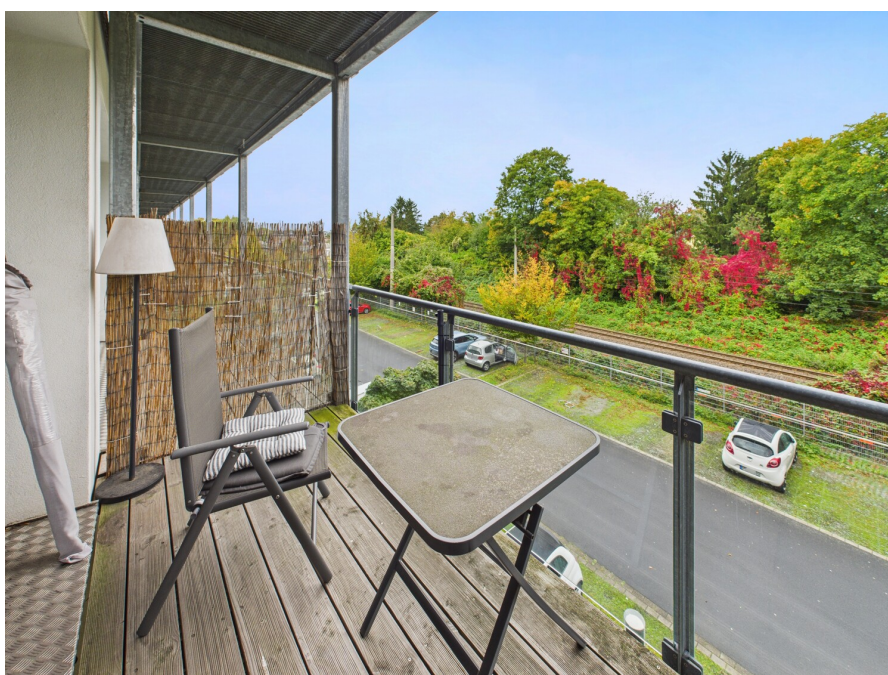
## Az ingatlan





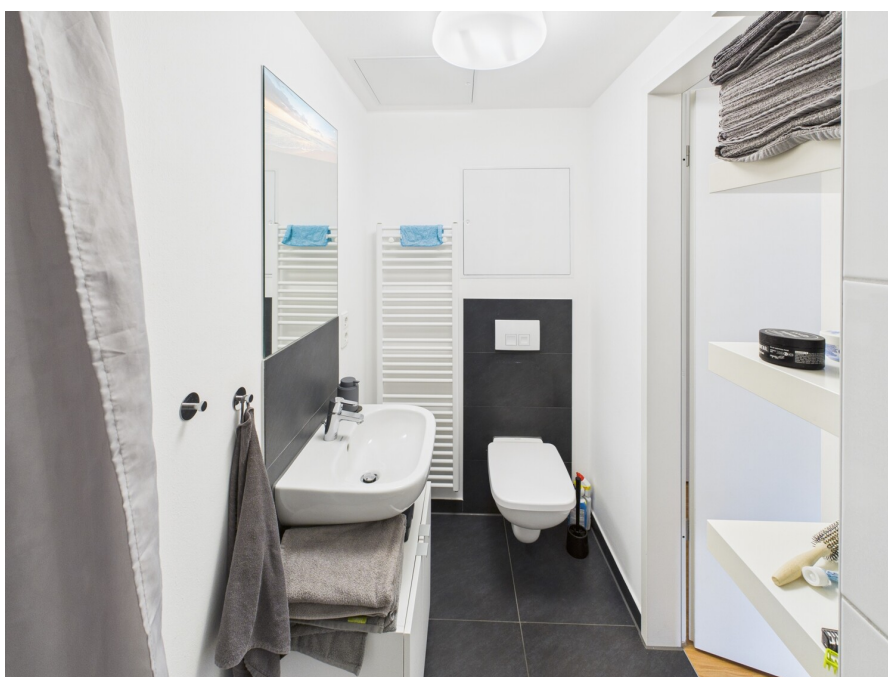
VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456039 - 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.



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



VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456039 - 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: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen**

## Az első benyomás

A VON POLL Immobilien ezt a világos, erkélyes és parkolóhellyel rendelkező lakást kínálja a népszerű Hürth-Efferen kerületben. A körülbelül 31 m<sup>2</sup>-es lakás egy jól karbantartott, 2012-ben épült társasházban található. Egy tágas lépcsőház, amely lifttel is rendelkezik, vezet a vonzó, második emeleti egyszobás lakásba. A lakásba belépve a folyosón keresztül a lakás szívébe jutunk: a nyitott terü nappaliba, amely világos atmoszférájával lenyugó. Ez a nagy ablakoknak köszönhető, ahonnan a zöldre néző erkélyre lehet kijutni. A kombinált háló- és étkezőrész tökéletesen integrálható a nyitott konyha melletti világos nappaliba. A tágas fürdőszoba mellett a lakásban egy praktikus fülke is található, amely ideális lenne egy gardrób kialakítására. Az ingatlanhoz tartozik egy pincehelyiség és egy közös mosókonyha is. A parkolóhely benne van a kikiáltási árban. A havi közös költség 236,51 euró. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva. A jelenlegi alap bérleti díj 425 euró, plusz 175 euró a rezsi. Az elmúlt három évben nem volt bérleti díj emelés. Összefoglalva, a lakás kényelmes életteret kínál a fiatal egyedülállók számára, akik értékelik a magánéletet és a kellemes légkört. Keresett elhelyezkedésének köszönhetően a lakás különösen alkalmas befektetők számára is, akik vonzó megtérülést érnek el befektetésükön. Érdeklí? Akkor kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért és a megtekintés egyeztetéséhez.

**VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25456039 - 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 felelősségkizárásához*

---

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