

Hürth – Efferen

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

VP azonosító: 25456039



VON POLL  
IMMOBILIEN



[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 elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Áttekintés

VP azonosító	25456039	Vételár	775.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 31,28 m <sup>2</sup>	Lakás	Apartment
Teto formája	Csonka kontytfö	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	1	Hasznos terület	ca. 76 m <sup>2</sup>
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1978		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	177.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	14.01.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

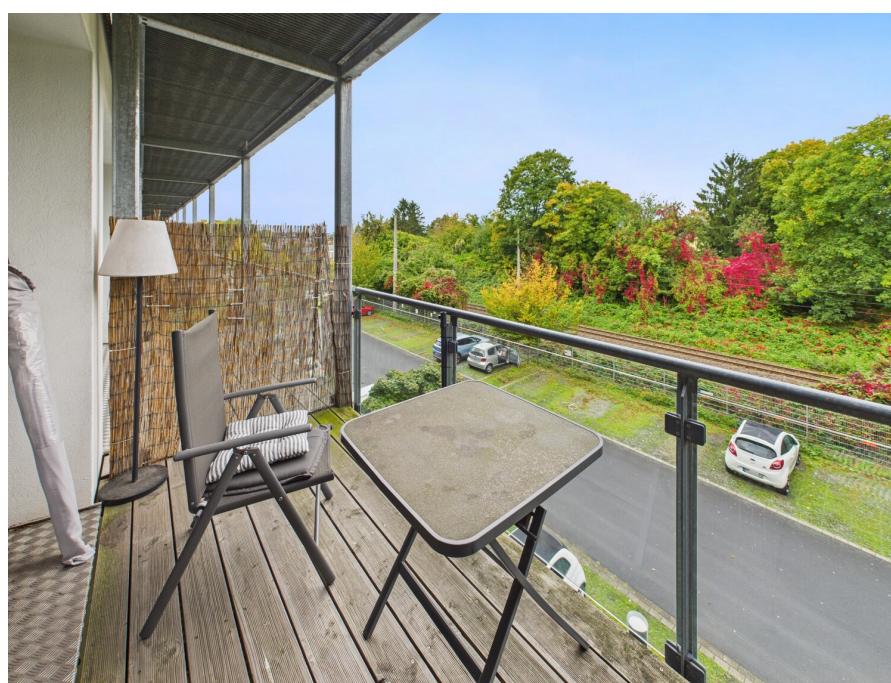
VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



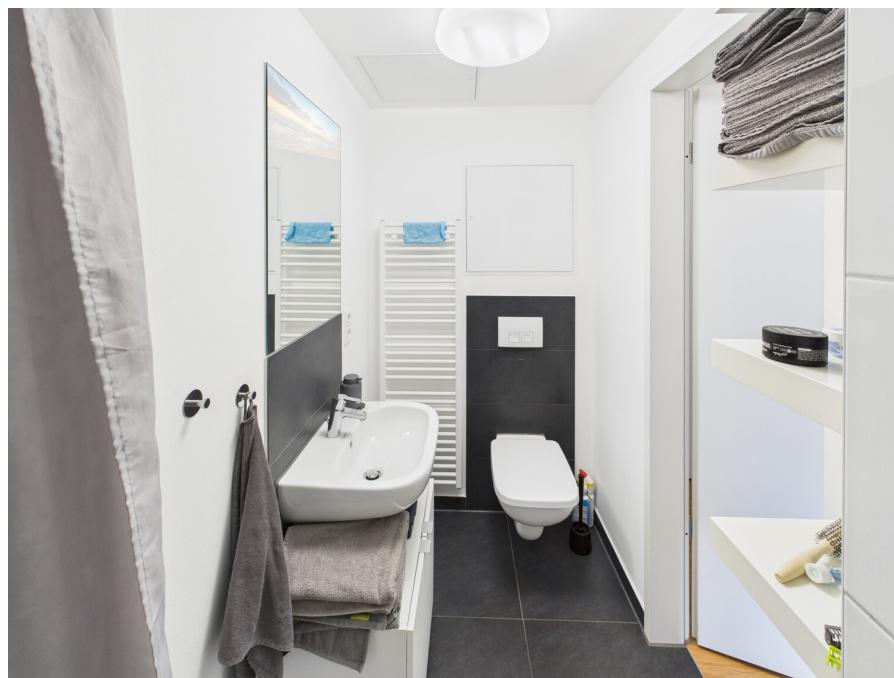
VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25456039 - 50354 Hürth – Efferen

## Az ingatlan



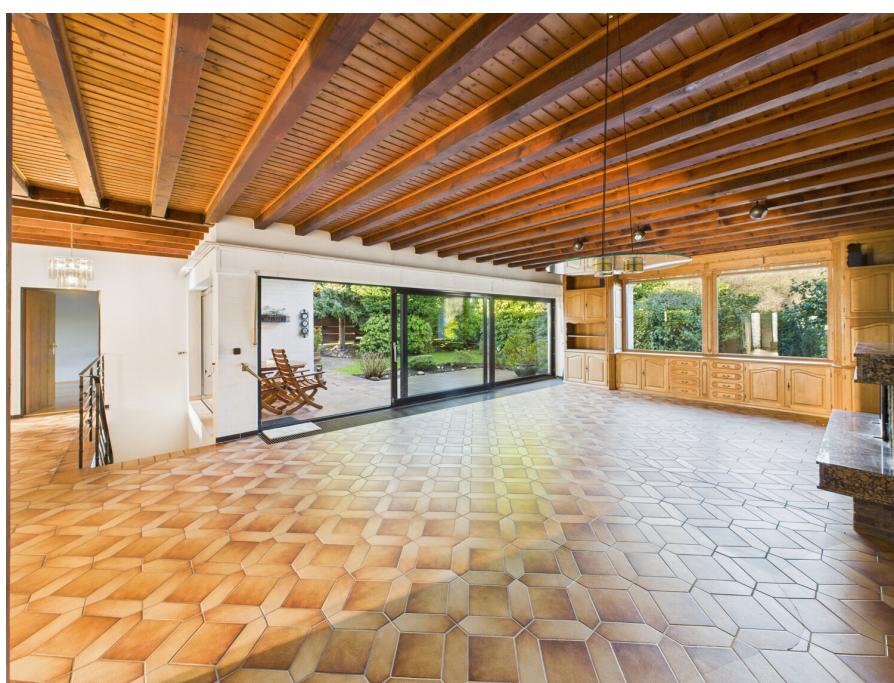
### KOSTENFREIE BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

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.



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 elso benyomás

A VON POLL Immobilien ezt a világos, erkélyes és parkolóhellyel rendelkezo lakást kínálja a népszeru Hürth-Efferen kerületben. A körülbelül 31 m<sup>2</sup>-es lakás egy jól karbantartott, 2012-ben épült társasházban található. Egy tágas lépcsoház, amely lifttel is rendelkezik, vezet a vonzó, második emeleti egyszobás lakásba. A lakásba belépve a folyosón keresztül a lakás szívébe jutunk: a nyitott teru nappaliba, amely világos atmoszférájával lenyugözo. Ez a nagy ablakoknak köszönheto, ahonnan a zöldre nézo erkélyre lehet kijutni. A kombinált háló- és étkezorész tökéletesen integrálható a nyitott konyha melletti világos nappaliba. A tágas fürdoszoba mellett a lakásban egy praktikus fülke is található, amely ideális lenne egy gardrób kialakítására. Az ingatlanhoz tartozik egy pincehelyisége 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 befektetok számára is, akik vonzó megtérülést érnek el befektetésükön. Érdekli? Akkor kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot további információkért és a megtekintés egyezteséséhez.

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

## Minden a helyszínrol

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-Mraigler-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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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 felelősségtörökítéséhez*

---

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