

Hürth - Efferen

# Im Grünen nahe Köln – Möblierte 4-Zi-Wohnung mit Aufzug, Süd-Balkon, 2 Stellplätze in Hürth- Efferen

**Codice oggetto: 26390009**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.870 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26390009	Prezzo d'affitto	1.870 EUR
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	355 EUR
Vani	4	Appartamento	Piano
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2020	Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 40 EUR (Affitto)	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	53.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	31.07.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## La proprietà



Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## La proprietà



Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## La proprietà



Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## La proprietà



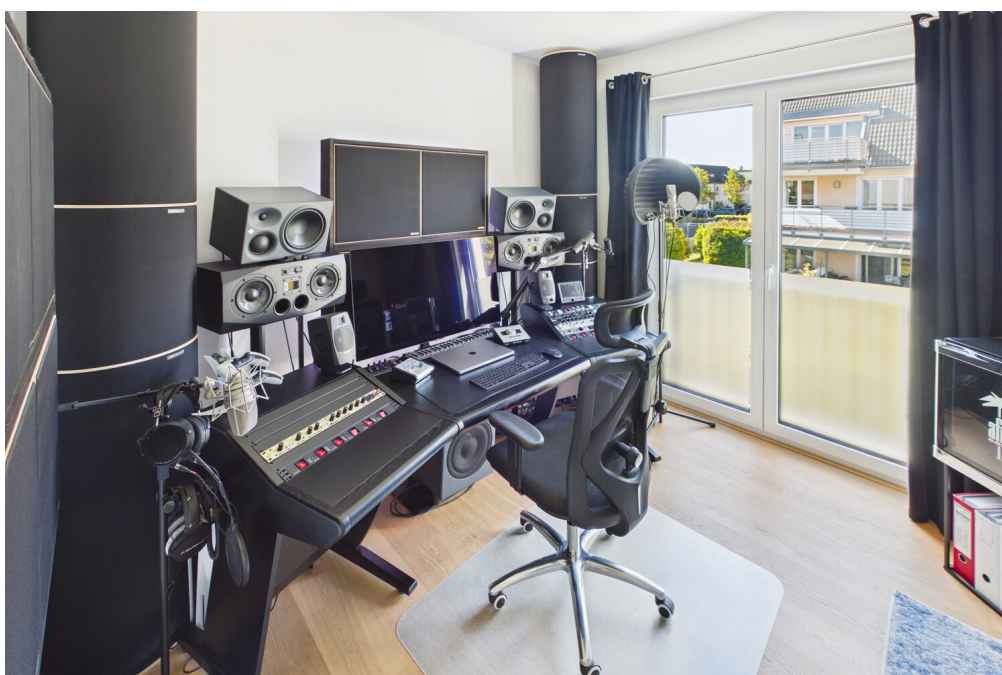
Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## La proprietà



Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## La proprietà



Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## La proprietà



Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen

## La proprietà



DEKRA Standard  
Sachverständige/r für  
Immobilienbewertung D1  
Standard EFH / ZFH  
www.dekra.com

DEKRA  
Sachverständige  
Sertifiziert

*Bewertung Ihrer Immobilie*

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für  
Immobilienbewertung  
(PersCert® / WertCert® / DEKRA)  
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein  
erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.











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

**Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen**

## Una prima impressione

In einer ruhigen, begrünten Seitenstraße befindet sich diese möblierte 4-Zimmer-Wohnung in einem 2020 fertiggestelltem Neubau. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss, ist ebenfalls bequem per Aufzug erreichbar und verfügt über ein Smarthome-System mit zentralem Touchpanel. Die Wohnung wird möbliert vermietet – nach Absprache können jedoch auch eigene Möbel mitgebracht werden. Eine genaue Inventarliste erhalten Sie im Rahmen der Besichtigung.

Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung:

-  Wohn- und Essbereich mit offener Küche samt Induktionsherd, Backofen, Spülmaschine sowie Kühl- und Gefrierschrank
-  Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer und ein praktischer Abstellraum
-  Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Feinsteinzeug  mit Fußbodenheizung samt individueller Raumsteuerung
-  Ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
-  Separates Gäste-WC mit Raumentlüftung
-  Süd-West Balkon mit elektrischer und windgesteuerter Markise (Markilux) und Loungeset aus frisch lasiertem Akazienholz
-  Smarthome-System zur Steuerung von Beleuchtung, Rollläden und Fußbodenheizung inkl. zentralem Touchpanel
-  LAN- und TV-Anschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Steckdosen mit integrierter Kindersicherung
-  Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und elektrischen Rollläden an allen Fenstern

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der

Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Von hier aus gelangt man auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon. Zu der Wohnung gehört außerdem ein außergewöhnlich großer und gemauerter Kellerraum mit ca. 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche samt Fenster sowie zwei Außenstellplätze, die für jeweils 40 € angemietet werden können.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit moderner Bebauung aus.

Efferen liegt im Rhein-Erft-Kreis und bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Die Kölner Innenstadt ist nur ca. 10 km entfernt und über die Stadtbahnlinie 18 in weniger als 20 Minuten bequem erreichbar. Auch Düsseldorf ist mit rund 32 km gut angebunden. Besonders erwähnenswert sind der Erlebnisbauernhof Gertrudenhof (Hofladen auch am Sonntag bis 16:00 Uhr geöffnet) und der Hürth Park, die jeweils nur ca. 5–10 Minuten entfernt liegen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das nahegelegene Einkaufszentrum Hürth Park mit über 150 Geschäften ist in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet darüber hinaus ein umfangreiches Angebot. Kindertagesstätten sowie alle Schulformen sind bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

**Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen**

## Tutto sulla posizione

Die repräsentative Wohnung befindet sich in einem ruhig gelegenen Neubaugebiet von Hürth-Efferen, einem Ortsteil im Rhein-Erft-Kreis – attraktiv durch grüne Wohnumgebung und unmittelbare Nähe zur Kölner Innenstadt.

### VERKEHRSANBINDUNG

- Köln Hauptbahnhof: ab der Haltestelle „Hürth Efferen“ mit der KVB-Stadtbahn-Linie 18 (Vorgebirgsbahn) direkt in ca. 20 Minuten erreichbar – Takt tagsüber alle 10 bis 20 Minuten
- Kölner Stadtzentrum ca. 10 km, Düsseldorfer Zentrum ca. 32 km
- Optimale Autobahnanbindung Richtung Köln, Bonn und Aachen (A 1, A 4)

### EINKAUFEN & NAHVERSORGUNG

- Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmitteldiscounter, Bäckerei, Apotheke) wenige Gehminuten entfernt; weitere Geschäfte im Zentrum von Efferen
- Erlebnisbauernhof Gertrudenhof (Lortzingstraße 160) fußläufig in ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar – mit Hofladen, Bauernmarkt, Streichelzoo und gastronomischem Angebot
- Hürth Park – eines der größten Einkaufszentren der Region mit über 150 Geschäften – in ca. 5 Autominuten erreichbar

### BILDUNG & FAMILIE

- Kitas, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulformen (Haupt-, Real-, Gesamtschulen und Gymnasien) fußläufig oder per ÖPNV erreichbar

**Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26390009 - 50354 Hürth - Efferen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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