

Hürth – Efferen

## Appartamento di 3 locali soleggiato con ampio balcone in posizione privilegiata a Hürth-Efferen

Codice oggetto: 25400007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 439.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107,4 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

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

Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25400007                 |
| Superficie netta    | ca. 107,4 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | 14.10.2025               |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 3.5                      |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 2002                     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 439.500 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.08.2031  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 78.30 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                             |

Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## La proprietà



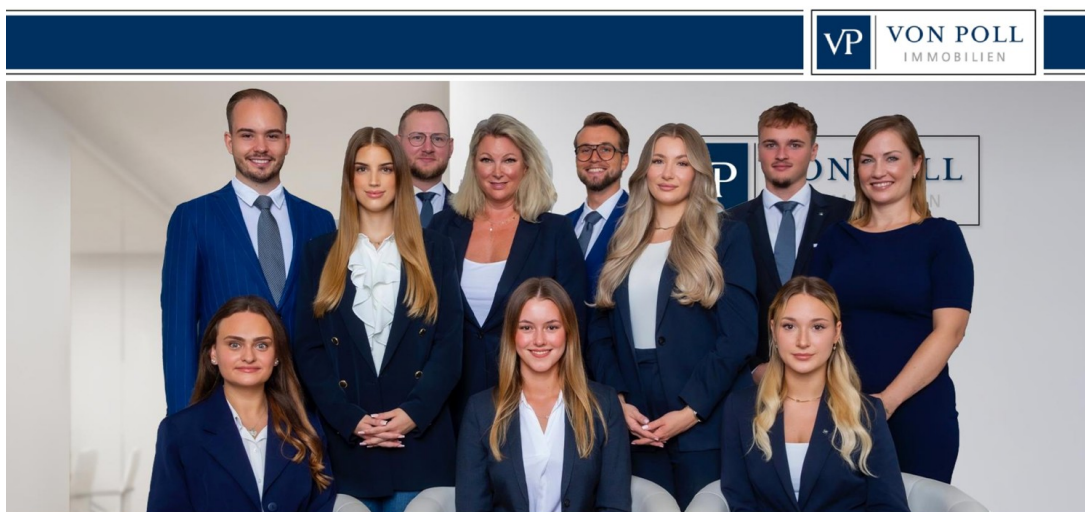
Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## La proprietà



Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## La proprietà



### 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.

Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo luminoso appartamento di tre locali con vetrate e balcone in una posizione ricercata a Hürth-Efferen. In una delle zone residenziali più ambite di Hürth-Efferen, a pochi minuti in bicicletta dall'idilliaco lago Decksteiner Weiher, questo curato appartamento di tre locali vi aspetta al primo piano di un tranquillo edificio di sei unità costruito nel 2002. Vanta una planimetria ben progettata, ambienti luminosi e ampie possibilità di personalizzazione. La superficie abitabile di circa 106 m<sup>2</sup> comprende due luminose camere da letto, una pratica cabina armadio, due bagni, una cucina separata e un'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto al balcone di circa 12 m<sup>2</sup>. Con vista sul verde circostante e una tenda da sole elettrica, il balcone offre un luogo meraviglioso per rilassarsi all'aperto, che si tratti di un caffè mattutino o di un bicchiere di vino la sera. La cucina è attualmente separata, ma può essere facilmente trasformata in un open space con cucina-soggiorno, ideale per chi preferisce un concetto di open space. Una caratteristica architettonica distintiva sono le tre eleganti finestre a bovindo in vetro situate nel soggiorno, nella cucina e in una delle camere da letto. Queste forniscono un'eccezionale luce naturale e sottolineano il carattere affascinante dell'appartamento. Le tende regolabili offrono privacy e protezione solare a seconda delle esigenze. I due bagni, uno con luce naturale e doccia, e l'altro con vasca interna, attacco per lavatrice e ripostiglio, sono ben tenuti e offrono un pratico comfort per la vita quotidiana. I pavimenti in piastrelle chiare e il riscaldamento a pavimento in tutto l'appartamento creano un ambiente piacevole. Le ampie finestre con doppi vetri e alcune tapparelle creano un'atmosfera luminosa e possono essere oscurate individualmente. Una spaziosa cantina offre ulteriore spazio abitabile. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato rinnovato nel 2023 e garantisce un approvvigionamento termico affidabile ed efficiente. Una cucina componibile di base e alcuni mobili sono inclusi nel prezzo di acquisto e possono essere acquistati separatamente, se lo si desidera. Un ampio parcheggio gratuito è disponibile direttamente di fronte all'edificio, garantendo un comodo arrivo senza la fatica di cercare un parcheggio. Il canone mensile attuale è di € 472,00, di cui € 45,93 destinati al fondo di riserva per la manutenzione. Siete interessati? Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

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.

Codice oggetto: 25400007 - 50354 Hürth – Efferen

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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