Hürth – Efferen

Vor den Toren Kölns: Kernsaniertes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung in Hürth-Efferen

CODICE OGGETTO: 25400004ssd

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 194 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 509 m^2

CODICE OGGETTO: 25400004ssd - 50354 Hürth – Efferen

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

CODICE OGGETTO: 25400004ssd - 50354 Hürth – Efferen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25400004ssd
Superficie netta	ca. 194 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25400004ssd - 50354 Hürth – Efferen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.04.2033
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	32.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25400004ssd - 50354 Hürth – Efferen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400004ssd - 50354 Hürth – Efferen

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen von Hürth-Efferen. Die ursprünglich 1958 in Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte wurde in den Jahren 2022 bis 2023 mit viel Liebe zum Detail umfangreich kernsaniert und um einen modernen Anbau erweitert. Entstanden ist ein architektonisch harmonisches und hochwertig ausgestattetes Domizil, das höchsten Wohnkomfort bietet.

Schon beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier in Sachen zeitgemäßer Wohnqualität keine Wünsche offen bleiben. Der einladende Eingangsbereich führt in das offen gestaltete Erdgeschoss, das durch seine großzügige Raumaufteilung und exklusive Ausstattung besticht. Die großformatigen, grauen Fliesen (1,2 m x 1,2 m) setzen stilvolle Akzente und harmonieren perfekt mit der im gesamten Haus verlegten Fußbodenheizung, die in Kombination mit einer modernen Luftwärmepumpe für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit angrenzender offener Küche. Ein großformatiges Schiebeelement verbindet den Innenraum fließend mit der Terrasse und ermöglicht einen traumhaften, unverbaubaren Blick ins Grüne. Die hochwertige Einbauküche bleibt im Haus, so dass man kulinarisch sofort loslegen kann. Eine zusätzliche Nische neben der Küche bietet praktischen Stauraum und kann zum Vorratsraum umfunktioniert werden.
Ein Gäste-WC rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Eine aufgearbeitete Echtholztreppe führt ins Obergeschoss, das mit drei großzügigen Schlafzimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereitstellt. Das Tageslichtbad auf dieser Etage ist ein echtes Highlight: Eine freistehende Badewanne, eine bodengleiche Walk-in-Dusche und ein edler Doppelwaschtisch schaffen eine luxuriöse Wellness-Atmosphäre. Hochwertige Armaturen und exklusive Materialien unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Das ausgebaute Dachgeschoss überzeugt mit einem weiteren modernen Tageslichtbad inklusive Dusche sowie einem großzügigen Raum, der sich ideal als Elternbereich, Jugendzimmer oder repräsentatives Home-Office nutzen lässt. Ein weiteres Highlight ist die angrenzende Dachterrasse, die einen herrlichen Panoramablick bietet und perfekte Voraussetzungen für entspannte Abende oder beeindruckende Sonnenuntergänge schafft.

Zusätzlichen Stauraum bietet die Immobilie im Untergeschoss. Drei große Räume stehen zur Verfügung und können flexibel als Hobbyraum, Werkstatt und Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Die durchdachte Raumaufteilung garantiert optimale Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Bedürfnisse.

Abgerundet wird das erstklassige Angebot durch eine großzügige Garage mit direktem Zugang zum Garten, die neben dem Auto auch Platz für Fahrräder bietet.

Diese luxuriöse Doppelhaushälfte ist ein echtes Schmuckstück vor den Toren Kölns. Die hervorragende Lage, die durchdachte Architektur und die hochwertigen Materialien sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl. Hier können Sie sofort einziehen und Ihr neues Zuhause in vollen Zügen genießen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25400004ssd - 50354 Hürth – Efferen

Tutto sulla posizione

Hürth-Efferen, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Köln.

Efferen verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung zur Kölner City. Die Autobahn A4 Aachen/Olpe liegt wenige Fahrtminuten entfernt und ermöglicht so die schnelle Erreichbarkeit der damit angebundenen Autobahnen A1, A3, A555 und A57 in alle Himmelsrichtungen. Die S-Bahn-Linie 18 liegt wenige Gehminuten entfernt und verbindet den Standort mit dem Schienennetz der Stadt Köln sowie dem benachbarten Umland.

Die Immobilie liegt inmitten dieses lebendigen Viertels, in dem sich Wohnen, Leben, Kunst und Arbeit vereinen.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Apotheke, Ärzte und Schulen) sind fußläufig erreichbar.

Die Ansiedlung bekannter Fernsehstudios und Medienunternehmen mit guter Infrastruktur und eben die perfekte Verkehrsanbindung haben Hürth als Wohn- und Arbeitsstandort bekannt und beliebt gemacht.

CODICE OGGETTO: 25400004ssd - 50354 Hürth – Efferen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 32.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25400004ssd - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com