

Hürth - Efferen

# VERMIETETE 3-ZIMMER-WOHNUNG – mit großzügigem Balkon und Tiefgaragenstellplatz in Efferen!

*Número da propriedade: 26400001*



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

**PREÇO DE COMPRA: 274.000 EUR • ÁREA: ca. 76,85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen

## Numa vista geral

|                        |   |
|------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26400001  |
| Área                   | ca. 76,85 m <sup>2</sup>                                    |
| Piso                   | 1   |
| Quartos                | 3   |
| Quartos                | 2   |
| Casas de banho         | 1   |
| Ano de construção      | 1997  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda) |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 274.000 EUR   |
| Apartamento                 | Piso  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2025  |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Área útil                   | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Área arrendável             | ca. 76 m <sup>2</sup>   |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda        |

Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 49.00 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 22.01.2029          | Classificação energética                                 | A                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1999                              |

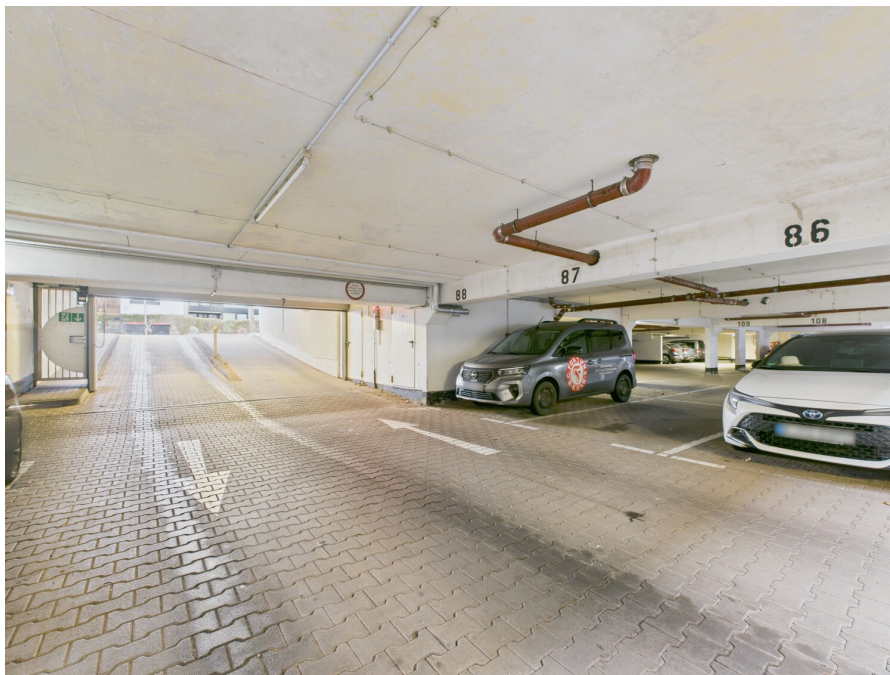
Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen

## O imóvel



Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen

## O imóvel



Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen

## O imóvel



Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen

## O imóvel



### 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.

Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen**

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese attraktive und nachhaltig vermietete Kapitalanlage in gefragter Lage von Hürth-Efferen. Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem 1999 errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 30 Wohneinheiten, verteilt auf vier Vollgeschosse. Die Immobilie überzeugt durch ihren sehr guten baulichen Zustand sowie eine stabile Vermietungssituation.

Die ca. 77 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Das gesamte Gebäude wurde fortlaufend instand gehalten. Der ansprechend gestaltete Eingangsbereich sowie die großzügig geschnittenen Flure unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Wohnanlage – ein klarer Vorteil im Hinblick auf langfristige Vermietbarkeit und nachhaltigen Werterhalt.

Der funktional durchdachte Grundriss bietet zeitgemäße Wohnverhältnisse und spricht eine breite Mieterzielgruppe an. Über die Diele erschließen sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, ein separates Gäste-WC sowie der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und Kochinsel. Der private Bereich der Wohnung ist klar abgetrennt und umfasst ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich sowie ein großzügiges Badezimmer. Dieses wurde im Jahr 2010 modernisiert und verfügt über eine bodennahe Dusche sowie großformatige, zeitlose Fliesen.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet durch die große Fensterfront eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Von hier aus ist der ca. 14 m<sup>2</sup> große, überdachte Balkon zugänglich, der die Wohnqualität zusätzlich steigert und sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirkt.

Zur Wohnung gehören zudem ein separater Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Überdies steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich genutzter Garten zur Verfügung.

**Wirtschaftliche Eckdaten:**

**Aktuelle Kaltmiete: 770 €**

**Nebenkosten: 290 €**

**Monatliches Hausgeld: ca. 390 €, davon ca. 234,72 € umlagefähig**

Insgesamt handelt es sich um eine solide, vermietete Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag, guter Bausubstanz und hervorragender Wiedervermietbarkeit. Die Lage in Hürth-Efferen sowie der gepflegte Zustand der Immobilie bieten hervorragende Voraussetzungen für eine langfristig sichere Investition. Der Mietzins wurde bislang nicht erhöht, was zusätzliches

**Entwicklungspotenzial eröffnet.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen in einem persönlichen Gespräch.**

**Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen**

## **Detalhes do equipamento**

**Alles auf einen Blick:**

- Tiefgaragenstellplatz
- Modernisiertes Badezimmer (2010)
- Gäste-WC (2010)
- Energieeffizienzklasse A
- Großzügiger, überdachter Balkon
- Offene Küche mit Kochinsel
- Personenaufzug
- Hochwertiger Parkettboden
- Gemeinschaftlich genutzter Garten
- Separater Kellerraum

**Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen**

## **Tudo sobre a localização**

Hürth präsentiert sich als eine lebendige und zukunftsorientierte Stadt im Herzen Nordrhein-Westfalens, die mit ihrem stetigen Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen demografischen Struktur ein ideales Umfeld für Familien bietet. Die hervorragende Infrastruktur, kombiniert mit der Nähe zur pulsierenden Metropole Köln, schafft eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Hürth überzeugt durch seine familienfreundliche Atmosphäre, die Sicherheit und Lebensqualität auf hohem Niveau miteinander verbindet.

Der Stadtteil Efferen besticht durch seinen charmanten, gemeinschaftlichen Charakter und seine attraktive Lage, die insbesondere Familien anspricht. Hier vereinen sich ruhige Wohngebiete mit einer lebendigen Nachbarschaft, die durch ein vielfältiges Freizeitangebot und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geprägt ist. Die Nähe zu Köln und die gute Erreichbarkeit über Straßenbahnstationen wie Efferen (6 Minuten Fußweg) und Straßenbahnstationen wie Kiebitzweg (11 Minuten Fußweg) ermöglichen eine stressfreie Mobilität für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Für Familien besonders wertvoll ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur in unmittelbarer Umgebung. Kindergärten wie die KiTa Glückskind Hürth sind bereits in 3 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen wie die Don Bosco-Schule und die Geschwister-Scholl-Schule in nur etwa 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch weiterführende Schulen wie die Friedrich-Ebert-Realschule liegen in angenehmer Reichweite und bieten vielfältige Bildungsmöglichkeiten. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter die Rosen-Apotheke in 9 Minuten Fußweg sowie verschiedene Fachärzte und das Sana-Krankenhaus Hürth in etwa 21 Minuten zu Fuß, sorgt für ein sicheres und gesundes Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze und Sportanlagen sind nur wenige Minuten entfernt, und Parks sowie kulturelle Einrichtungen wie das Freizeitzentrum Port@l laden zu gemeinsamen Familienaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Lidl sind bequem in 5 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Diese Kombination aus hervorragender Infrastruktur, sicherer und familienfreundlicher Umgebung sowie vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten macht Hürth-Efferen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen**

## **Outras informações**

**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.

**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.

**Número da propriedade: 26400001 - 50354 Hürth - Efferen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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