

Hürth – Efferen

# Moderne Maisonette-Wohnung mit 3 Balkonen und 2 Tiefgaragenstellplätzen

Property ID: 24400013



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

**PURCHASE PRICE: 740.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## At a glance

Property ID	24400013	Purchase Price	740.000 EUR
Living Space	ca. 163 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	01.11.2024	Construction method	Solid
Floor	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	4	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2006		
Type of parking	2 x Underground car park		

Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.01.2031	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating		

Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## The property



Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## The property



Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## The property



Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## The property



Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## The property



### 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

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

Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige Maisonette-Wohnung in bester Lage von Hürth-Efferen. Die im Jahr 2006 erbaute Maisonette-Wohnung bietet auf ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien oder Paare, die das Leben in einer zentralen und beliebten Gegend zu schätzen wissen. Die Wohnung besticht durch ihre moderne Ausstattung und die großzügige Raumverteilung, die ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Durch die Maisonette-Bauweise erstreckt sich Ihr neues Zuhause über zwei Etagen und bietet somit viel Platz für die ganze Familie. Der offene Wohn- und Kochbereich beeindruckt mit einer hochwertigen Küche aus dem Jahr 2018. Vom großzügigen und hellen Wohnbereich gelangt man auf einen der drei Balkone, welcher im Jahr 2022 mit Bambusboden und im Jahr 2023 mit einer Markise ausgestattet wurde. Auf dieser Etage befinden sich außerdem das Duschbad sowie zwei Schlafzimmer mit jeweils einem Balkon. Im Dachgeschoss findet sich ein weiteres Badezimmer mit Whirlpool Wanne und Dusche. Ein großzügiges Schlafzimmer vervollständigt diesen Bereich und weiß mit gemütlichen Schrägen zu gefallen. Hochwertige Steinfliesen schmücken die Böden und verleihen der Wohnung eine edle Ausstrahlung. Geheizt wird über die Fußbodenheizung (Fernwärme). Zu der Immobilie gehören zudem zwei Tiefgaragenstellplätze, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen. Insgesamt präsentiert sich diese moderne Maisonette-Wohnung als ein ideales Zuhause für Familien, die auf der Suche nach ausreichend Platz und modernem Wohnkomfort sind. Die hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumgestaltung versprechen ein angenehmes Wohngefühl. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser attraktiven Immobilie persönlich zu überzeugen. Hausgeld: Wohnung monatlich: 484,00 EUR je Tiefgaragenstellplatz monatlich 11,00 EUR

Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## Details of amenities

- Baujahr 2006
- Maisonette-Wohnung
- offener Wohn- und Kochbereich mit hochwertiger Küche von 2018
- 3 Balkone( 1x an Wohnbereich mit Bambusboden (2022) und Markise von 2023)
- 3 Schlafzimmer
- 1 Duschbad
- 1 Badezimmer mit Whirlpool Wanne und Dusche
- Fußbodenheizung / Fernwärme
- Steinfliesen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftsgarten
- separater Kellerraum
- 2 Tiefgaragenstellplätze

Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## All about the location

Hürth-Efferen, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Köln. Die ruhige und dennoch zentrale Lage macht die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Eigentümer, die die Vorzüge einer Stadtwohnung schätzen, aber dennoch Ruhe und Entspannung suchen. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln macht die Lage äußerst attraktiv. Efferen verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung zur Kölner City. Die Autobahn A4 Aachen/Olpe liegt zwei Fahrminuten 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 vier 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.

Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2031. Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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. 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.

Property ID: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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