

Hürth – Efferen

# Atelier-Loft mit großem Wohnbereich im begehrten Kunst- und Medienviertel

????????? ??????????: 24400002



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

????? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 123 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24400002	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 123 m <sup>2</sup>	????????????	?????? ??????????
????? ???????	????????? ??????		??????
????????	2	????????????	Käuferprovision
???????????? ???	1		beträgt 3,57 % (inkl.
??????????			MwSt.) des
??????????	1		beurkundeten
???? ?????????????	1997	????????	Kaufpreises
		????????????	
		????????????	
		????????	????????

???????? ??????????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	94.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	12.07.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	????????? ?????????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1997

??????? ???????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

?? ????????





???????? ??????????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

?? ?????????



???????? ?????????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

?? ?????????





???????? ??????????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

?? ?????????



### 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



??????? ???????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses moderne und großzügige Atelier-Loft im begehrten Kunst- und Medientviertel. Das Atelier-Loft ist ideal als Wohn- oder auch Gewerbeimmobilie geeignet. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz und Flexibilität für verschiedene Nutzungsbedürfnisse. Ideal für Kreative, Freiberufler oder alle, die ein Wohn- und Arbeitskonzept unter einem Dach suchen. Das Loft besticht durch eine moderne und ansprechende Aufteilung. Der großzügige Wohnbereich mit offener Wohnküche und die große Fensterfront sorgen für ein helles und einladendes Raumgefühl. Besonders hervorzuheben ist die im Obergeschoss durch Glas abgetrennte Empore mit über 28 m<sup>2</sup>, die bei Bedarf um weitere ca. 20 m<sup>2</sup> ausgebaut werden kann. Diese zusätzliche Fläche bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Das Loft verfügt über zweifach verglaste Isolierverglasung, die für eine gute Wärmedämmung und Schallschutz sorgt. Eine Zentralheizung mit Fernwärme sorgt für behagliche Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Ein Pkw-Stellplatz kann optional dazu erworben werden. Die Immobilie punktet zudem mit ihrer sehr zentralen Lage und guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Diese besondere Eigentumswohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ihre moderne Aufteilung, großzügigen Räume und attraktive Lage im angesagten Kunst- und Medientviertel. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Loft überzeugen.

??????? ???????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

???????????????? ???? ??????????

- Eigentumswohnung im begehrten Kunst- und Medientiertel
- Loft / Atelier / Studio
- moderne und ansprechende Aufteilung
- Wohnung perfekt geeignet als Wohn- und Gewerbeimmobilie
- insgesamt ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoss mit über 86m<sup>2</sup>
- ein durch Glas abgetrennte Empore mit über 28 m<sup>2</sup>
- Empore kann um ca. weitere 20 m<sup>2</sup> vergrößert werden
- großzügiger Wohnbereich mit offener Wohnküche
- große Fensterfront
- Terrasse mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- zweifach verglaste Isolierverglasung
- Stellplatz kann mit erworben werden

??????? ???????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

??? ??? ??? ????????????

Hürth Efferen ist ein Ort der Alt und Jung in direkter Nähe zu Köln verbindet. In dem Stadtteil leben mit etwa 12.800 die meisten der insgesamt fast 60.000 Einwohner Hürths. Efferen ist infrastrukturell bestens ausgebaut und bietet alles was Sie im alltäglichen Leben brauchen. In direkter, fußläufig zu erreichender Nähe finden Sie einige große Supermärkte für den Wocheneinkauf. Außerdem gibt es in Efferen viele Bäckereien, Cafés und Tankstellen für den Notfall. Auf der Suche nach Kleidung werden Sie in dem Hürth-Park fündig, welcher nur fünf Autominuten entfernt ist, und auch sonst alles bietet was das Herz begehrt. Darüber hinaus gibt es viele schöne Restaurants die zu einem Essen mit Familie und Freunden einladen. Auch die Bildung Ihrer Kinder wird in Efferen optimal gefördert. In Efferen gibt es über zehn Kindergärten die von denen viele zu Fuß erreichbar sind. Zusätzlich gibt es eine sehr gute Grundschule im Ortskern. Weiterführende Schulen aller Schulformen sind ebenfalls in Hürth vorzufinden und in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen. Besonders beliebt ist Efferen auch bei Studenten da die Nähe zu Köln gegeben ist. Die Freizeit kann man in Hürth ebenfalls besonders genießen. Zum einen liegt der Grüngürtel in direkter Nähe und bietet erholsame Natur für ausgiebige Spaziergänge und zum anderen hat Hürth ein großes Vereinssportangebot. Das Sportangebot reicht von Fußball über Tennis und Hockey bis hin zu Rugby und noch vielem mehr. Auch das Fitnessstudio Angebot in Hürth ist sehr gut. Hürth- Efferen ist der perfekte Wohnort für all die, die Naturverbunden sind, jedoch das Kleinstadt leben nicht missen wollen und eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Hürth Efferen liegt in geographischer Nähe zu der Autobahnauffahrt der A4, welche Sie schnell zum Autobahnverteiler A1 führt und von dort jedes Ziel ansteuern lässt. Doch auch die Stadtbahn Linie 18 hat eine Haltestelle in Efferen, welche Sie in 15 Minuten in die Kölner Innenstadt bringt, oder etwa in 30 Minuten in die entgegengesetzte Richtung in die Innenstadt von Bonn. Alternativ fahren auch ein Regionalzüge ab Hürth- Kalscheuren. Falls es Sie trotz Ihrem schönen neuen Eigenheim gelegentlich in das Ausland zieht, ist auch der Flughafen Köln- Bonn schnell zu erreichen.



??????? ???????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 94.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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 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.

???????? ??????????: 24400002 - 50354 Hürth – Efferen

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)