

Hürth – Efferen

Blickfang in Zentrumsnähe: Moderne Maisonette-Wohnung mit Garten in Hürth-Efferen

????????? ??????????: 24390026



www.von-poll.com

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ?????????: 4

??????? ????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

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

???????? ??????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24390026	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 140 m ²	????????????	?????????
????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3		
????????			
????????	2		
???? ?????????????	2007	????? ?????????????	2020
		????????	???????
		????????????	
		????????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	53.30 kWh/m ² a
??????????????	17.09.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		??????????????	B
????? ????????????	????????? ????????????????	?????????????????	
	????? / ??????	?????????????	
		????? ????????????????	2008
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ???????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ????????



???????? ??????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ?????????



???????? ??????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ?????????



???????? ??????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ?????????



??????? ????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ????????



???????? ??????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ?????????



??????? ???????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ????????



??????? ???????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ????????



???????? ??????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

?? ?????????



??????? ???????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

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

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung bietet Ihnen modernes Wohnen auf zwei Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 140 m². Die 2007 erbaute Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweiparteienhaus in einer verkehrsberuhigten Spielstraße und wurde zuletzt 2020 modernisiert. Ein Außenstellplatz ist in unmittelbarer Nähe zum Haus vorhanden. Die gehobene Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung und vor allem die Lage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare oder Familien. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden und einem Kamin, der für gemütliche Abende sorgt. Große Fensterflächen schaffen viel Tageslicht und eine helle, einladende Atmosphäre. Für das Gefühl von Sicherheit sind die Kunststoffenster im Erdgeschoss mit abschließbaren Griffen gesichert. Zusätzlichen Komfort garantieren elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhren, die in der gesamten Wohnungen verbaut sind. Ausreichend Platz für kulinarische Genüsse bietet die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche, die mit modernen Geräten der Marken Neff und Miele ausgestattet ist. Die Kombination aus Funktionalität und Stil macht das Kochen zum Vergnügen. Die Maisonette-Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer im Souterrain. Im gesamten Untergeschoss ist hochwertiges Eichenparkett verlegt. Die beiden vollwertigen Bäder verfügen jeweils über ein Fenster und bieten modernen Komfort. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme auf beiden Etagen. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die große Terrasse inkl. Garten. Sie bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende im Freien und ist der ideale Ort, um den Tag ausklingen zu lassen. Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit einem Erbbauzins von 159,00 € pro Monat. Die überschaubare Eigentümergemeinschaft besteht aus nur zwei Parteien, was ein ruhiges Wohnklima garantiert. Mit der Energieeffizienzklasse B präsentiert sich die Wohnung als energieeffizient und nachhaltig, bei niedrigen Nebenkosten. Moderner Wohnkomfort mit großzügiger Raumaufteilung und gehobener Ausstattung verbinden sich in dieser attraktiven Maisonettewohnung.

??????? ???????: 24390026 - 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. Hürth-Efferen, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Köln. Es verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung zur Kölner City. Die Autobahn A4 Aachen/Olpe liegt zwei Fahrtminuten entfernt und ermöglicht so die schnelle Erreichbarkeit der damit angebotenen 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 zu erreichen. Die Ansiedlung bekannter Fernsehstudios und Medienunternehmen mit guter Infrastruktur und eben die perfekte

Verkehrsanbindung haben Hürth als Wohn- und Arbeitsstandort bekannt und beliebt gemacht.

??????? ????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 53.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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.

???????? ??????????: 24390026 - 50354 Hürth – Efferen

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

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

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com