

Hürth – Efferen

# Moderne Maisonette-Wohnung mit 3 Balkonen und 2 Tiefgaragenstellplätzen

**CODICE OGGETTO: 24400013**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 740.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 163 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

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

CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24400013
Superficie netta	ca. 163 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.11.2024
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	740.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.01.2031	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen

## La proprietà



### 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)

**CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen**

## Una prima impressione

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

**CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24400013 - 50354 Hürth – Efferen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)