

Hürth – Efferen

# Sonnendurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in bester Lage von Hürth-Efferen

Property ID: 25400007sec



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

**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25400007sec - 50354 Hürth – Efferen

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

Property ID: 25400007sec - 50354 Hürth – Efferen

## At a glance

Property ID	25400007sec	Purchase Price	469.000 EUR
Living Space	ca. 104 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2002		

Property ID: 25400007sec - 50354 Hürth – Efferen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	78.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.08.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25400007sec - 50354 Hürth – Efferen

## The property



### KOSTENFREIE 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.

Property ID: 25400007sec - 50354 Hürth – Efferen

## A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit Glas-Erkern und Balkon in begehrter Lage von Hürth-Efferen als Secret Sale.

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Hürth-Efferen, nur wenige Fahradminuten vom idyllischen Decksteiner Weiher entfernt, erwartet Sie diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines ruhigen, im Jahr 2002 erbauten Sechsfamilienhauses. Sie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 472,00 Euro inklusive Instandhaltungsrücklage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Property ID: 25400007sec - 50354 Hürth – Efferen

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in Hürth-Efferen – einem gefragten Stadtteil direkt an der südwestlichen Stadtgrenze zu Köln. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig eine entspannte Umgebung genießen möchten.

Efferen bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an das überregionale Straßennetz. Die Linie 18 (KVB/Straßenbahn) ist in nur vier Gehminuten erreichbar und bringt Sie bequem und direkt in die Kölner Innenstadt oder Richtung Bonn. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A4 in wenigen Minuten – von dort aus bestehen Anschlussmöglichkeiten an die A1, A3, A555 und A57 in alle Richtungen.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter Umgebung und sind größtenteils fußläufig erreichbar.

Für Erholung im Grünen sorgt die Nähe zum beliebten Decksteiner Weiher sowie zum Beethovenpark – ideal für Spaziergänge, Sport oder einen Ausflug mit dem Fahrrad.

Hürth-Efferen vereint somit urbanes Leben mit naturnaher Wohnqualität – ein idealer Standort für alle, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die Vorzüge eines gewachsenen, ruhigen Wohnumfelds schätzen.

Property ID: 25400007sec - 50354 Hürth – Efferen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.8.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 78.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
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.

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: 25400007sec - 50354 Hürth – Efferen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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