Hürth – Efferen

105m² Studio-Loft in Hürth-Efferen: Offenes Wohnerlebnis – Ideal für Wohnen & Arbeiten

Objektnummer: 26456037



MIETPREIS: 1.523 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Auf einen Blick

Objektnummer	26456037
Wohnfläche	ca. 105 m²
Etage	2
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 60 EUR (Miete)

Mietpreis	1.523 EUR
Nebenkosten	285 EUR
Wohnungstyp	Loft Studio Atelier
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	76.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie





Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Die Immobilie



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.

Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses spektakuläre und lichtdurchflutete Studio-Loft auf 105 Quadratmetern puren gestalterischen Freiraum. Mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von 3,20 Metern und einem absolut hochwertigen, pflegeleichten Fliesenboden versprüht diese Immobilie echtes Metropolen-Feeling vor den Toren Kölns. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und überzeugt insbesondere durch ihre weitläufige Raumgestaltung, drei kleine Balkone sowie ein flexibles und modernes Wohnkonzept.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Flurbereich, von dem aus sich die weiteren Räumlichkeiten erschließen. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer, mit neuem hochwertigem Waschbecken und neuer Bad-Armatur. Direkt daneben liegt die Küche, welche vor kurzem ein neues Glas Keramikkochfeld bekommen hat.

Zwischen dem Essbereich und dem Wohn- und Schlafbereich befindet sich eine Tür welche eine Breite von ca. 1,90 m mitbringt, durch die beide Bereiche voneinander getrennt werden können. Aufgrund der außergewöhnlichen Raumgröße und einer beachtlichen Deckenhöhe von ca. 3,20 m bietet der Wohn- und Schlafbereich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Einrichtung. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche lassen sich problemlos optisch voneinander abgrenzen, ohne dass das großzügige Raumgefühl verloren geht.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die flexible Verbindung zwischen den einzelnen Wohnbereichen. Die Tür zwischen Essbereich und Wohn- beziehungsweise Schlafbereich kann je nach Wunsch geschlossen werden, sodass eine räumliche Trennung entsteht, oder vollständig geöffnet bleiben. Dadurch lässt sich das Raumgefühl flexibel an die persönlichen Bedürfnisse der Bewohner anpassen.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits Bestandteil der Wohnung und bietet ausreichend Platz für die täglichen Anforderungen. In Verbindung mit dem angrenzenden Essbereich entsteht ein angenehmes Wohnkonzept, das sich auch ideal für gemeinsame Kochabende oder den Empfang von Gästen eignet.

Drei kleine Balkone ergänzen das Raumangebot und bieten zusätzliche Möglichkeiten, frische Luft und entspannte Momente im Freien zu genießen. Ob für den morgendlichen Kaffee, eine kurze Auszeit nach Feierabend oder als kleine begrünte Rückzugsorte – die Balkone stellen einen angenehmen Mehrwert dar.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine separate Abstellkammer, die wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet. Alternativ kann dieser Bereich beispielsweise auch als

kleine Waschküche genutzt werden. So lassen sich Waschmaschine, Haushaltsgeräte, Vorräte und weitere Gegenstände praktisch und platzsparend unterbringen.

Die ruhige Lage der Immobilie sorgt für ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld. Gleichzeitig bietet die Wohnung durch ihre großzügige Gestaltung ein besonderes Raumgefühl, das sich deutlich von klassischen 1-Zimmer-Wohnungen abhebt. Gerade für Singles oder Paare, die Wert auf viel Platz, Flexibilität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen, bietet diese Immobilie interessante Möglichkeiten. Die nahezu neuwertige und äußerst gepflegte Wohnung wurde bislang lediglich für maximal drei Monate im Jahr eigengenutzt, liegt vollständig zur ruhigen Hofseite und bietet zusätzlich die Mitbenutzung des gepflegten Gemeinschaftsgartens hinter dem Haus.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt komfortabel über Fernwärme.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.522,50 Euro. Hinzu kommen Nebenkosten in Höhe von 285,00 Euro, sowie jé 60 Euro pro Stellplatz, sodass sich eine monatliche Warmmiete von insgesamt 1.927,50 Euro ergibt.

Sie bekommen zwei Freistellplätze für jeweils zusätzlich 60,00 Euro pro Monat und runden das Angebot insbesondere für Bewohner mit mehreren Fahrzeugen komfortabel ab. Beide Pkw-Stellplätze an der Straße sind jeweils durch einen abschließbaren Parkpfosten gegen Falschparker geschützt.

Das offene, großzügige Raumkonzept eignet sich perfekt für Singles oder Paare mit gehobenem Anspruch, die großzügiges Wohnen lieben oder einen repräsentativen Raum suchen, um Leben und Arbeiten stilvoll unter einem Dach zu kombinieren.

Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und verkehrsgünstigen Lage im beliebten Hürther Stadtteil Efferen, unmittelbar vor den Toren Kölns. Das Wohnumfeld verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Stadtlage mit kurzen Wegen nach Köln und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gesundheitsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch das Zentrum von Efferen bietet weitere Geschäfte, gastronomische Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist besonders komfortabel. Die Stadtbahnhaltestelle Efferen ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von hier bietet die Linie 18 eine direkte Verbindung über Köln-Klettenberg und Köln-Sülz bis in die Kölner Innenstadt, unter anderem zum Neumarkt sowie zum Kölner Hauptbahnhof. Gleichzeitig führt die Linie in südlicher Richtung über Hürth und Brühl bis nach Bonn. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Busverbindungen innerhalb Hürths.

Auch mit dem Pkw überzeugt die Lage durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Luxemburger Straße/B265 sowie die Anschlussstelle Köln-Klettenberg ist die Autobahn A4 schnell erreicht. Von dort bestehen optimale Verbindungen zur A1 sowie in Richtung Kölner Innenstadt und zu weiteren Städten der Region. Gerade für Berufspendler nach Köln bietet der Standort damit besonders kurze und komfortable Wege.

Für Freizeit und Erholung bieten Hürth und das angrenzende Kölner Stadtgebiet zahlreiche Möglichkeiten. Grün- und Freiflächen, sowie der beliebte Otto-Maigler-See sind nicht weit entfernt. Sie haben außerdem die Möglichkeit verschiedene Sport- und Freizeitangebote wahrzunehmen welche einen angenehmen Ausgleich zum Alltag schaffen. Die unmittelbare Nähe zu Köln-Sülz und Köln-Klettenberg erweitert das Angebot zusätzlich um zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Insgesamt verbindet die Lage in Hürth-Efferen eine hervorragende Anbindung an Köln mit einer guten Nahversorgung und einem attraktiven Wohnumfeld. Sie eignet sich damit ideal für Berufstätige, Paare oder Singles, die die Nähe zur Kölner Innenstadt schätzen und gleichzeitig von den Vorzügen eines Wohnstandortes außerhalb des direkten Großstadtzentrums profitieren möchten.

Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26456037 - 50354 Hürth – Efferen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com