



**Hürth Efferen- moderne 2,5-Raum-Maisonette,
Erdgeschoss-Terrasse, ca. 74 qm,
Einbauküchenzeile**

803 €

Kaltmiete zzgl. NK

74 m²

Wohnfläche ca.

3

Zimmer

Gewerblicher Anbieter

Max-Ernst-Str.

50354 Hürth (Efferen)

Preise & Kosten

Kaltmiete	803 €
<hr/>	
Nebenkosten	160 €
<hr/>	
Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
<hr/>	
Warmmiete	1.018 €
<hr/>	
1 Stellplatz	55 €

Kaution

3 Monatskaltmieten, auch als Bankbürgschaft

Lage

Hürth-Efferen am Grüngürtel, im Kunst- und Medientviertel, 5 Fußminuten bis S-Bahn-Linie 18 und Einkaufsstrasse (Kaulardstrasse). Die Bahn führt in Richtung Köln als auch in Richtung Bonn über Brühl... Ruhige Seitenstrasse (Anlieger) der Luxemburger Strasse.

Autobahnanschluss Köln-Klettenberg ideal erreichbar. Die Luxemburger Strasse führt direkt bis Köln- Innenstadt. In etwa 5–8 Minuten erreicht man die Einkaufsstrasse von Hürth Efferen, die „Kaulardstrasse“. Dort können alle Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigt werden, bei z.B. REWE, LIDL, Metzgereien, Bäckereien, Apotheken, etc.. Ärzte, Reinigung, Bank, ital. Eisdielen, Restaurants etc. sind ebenfalls in der Kaulardstrasse vor Ort.

Auch das Hürther Einkaufszentrum „Hürth Park“ mit einem großen Angebot an unterschiedlichen Fach-Geschäften des Einzelhandels etc. ist mit PKW, Bus oder Fahrrad kurzfristig zu erreichen.

Die Wohnung

Kategorie	Wohnungslage	Bezug
Maisonette	Erdgeschoss	ab 01.11.2024, ggf. früher

- ✓ Bad mit Wanne
- ✓ Terrasse, Gartenmitbenutzung
- ✓ Einbauküche, offene Küche
- ✓ Böden: Parkett, Steinboden
- ✓ Weitere Räume: Kelleranteil
- ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss

Wohnanlage

- ✓ Baujahr: 2003
- ✓ Personenaufzug
- ✓ 1 Stellplatz: Tiefgarage

Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp	Gebäudetyp
Verbrauchsausweis	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	Wesentliche Energieträger
2003	Gas
Gültigkeit	Effizienzklasse
17.12.2018 bis 16.12.2028	C
Endenergieverbrauch	
83,10 kWh/(m ² ·a)	

Weitere Energiedaten

Energieträger

Fernwärme, Gas

Heizungsart

Zentralheizung

Details

Objektbeschreibung

In Hufeisenform angelegtes, architektonisch interessantes Mehrparteienhaus bis zur 2. Etage je auf 2 Ebenen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und 1. Etage zur Anliegerstrasse gelegen – auf 2 Ebenen – mit einer raffinierten 2,5 – 3-Raum-Aufteilung.

Das Wohngebäude ist aus dem Baujahr 2003, im modernen Loft- und Maisonette-Stil plus Penthouse konzipiert und hat einen Aufzug.

Das Haus wird von einer Hausverwaltung und einem Hausmeister-Team betreut ! Der Fahrstuhl des Hauses führt vom Dachgeschoss bis runter zu Keller und Tiefgarage.

Die Heizung wurde im Juli 2024 umgestellt auf Fernwärme.

Das Gebäude erhält einen neuen Energieausweis, der nach Erstellung den Mietern in Kopie zum Austausch mit dem jetzt vorliegenden Ausweis ausgehändigt wird.

Die Wohnungen im gesamten Gebäude erhielten neue Fenster mit dreifach-Verglasung – diese Wohnung ist hiermit bereits fertiggestellt in 2024 – siehe unten „Wichtiges“ !

Ausstattung

Im Erdgeschoss zur Anliegerstrasse mit Terrasse an der West-Seite liegend, ist komplett mit Parkettboden (versiegelt) ausgestattet und die Terrasse (mit Hecke abgeschirmt als Sichtschutz) hat Holzbodenbelag.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Räume, davon 1 Schlafzimmer und 1 offenes Zimmer, als Büro- oder Gäste-Zimmer geeignet (Parkettboden).

Die Diele im Obergeschoss hat die Möglichkeit einen größeren Kleiderschrank von Wand zu Wand aufzustellen, auch Regale und Sideboard sind möglich.

Der vorhandene große weiße Kleiderschrank kann vom Mieter gegen eine Abstandsumme vom ausziehenden Mieter übernommen werden.

Der Kleiderschrank gehört nicht zur Wohnung !

Das übrige Mobiliar auf den Fotos dient als „Beispiel-Mobiliar“.

Im Obergeschoss ist auch das Wannen-Bad (innenliegend mit Ablüfter) ausgestattet mit grauen Feinsteinzeugfliesen und weißen Fliesen, einem Waschmaschinenanschluß und einer länglichen schmalen Glaswand zum Schlafzimmer, das Tageslicht ins Bad bringt.

Die Einbauküchenzeile mit kleiner Theken-Insel und allen üblichen Elektrogeräten ist Bestandteil der Wohnung und ist im Mietpreis bereits enthalten.

Auch der Tiefgaragen-Stellplatz(€ 55,00) und die Nebenkosten-Vorauszahlung inklusive Heizung und Wasserkosten-Vorauszahlung (+ Kabel-TV, ab 1.7.2024 separat vom Mieter direkt an den Anbieter zu zahlen) etc..- sind in der oben genannten Warmmiete bereits enthalten !!!

Auf beiden Ebenen gibt es Telefon- und TV-Anschluß. Das offene Zimmer im OG eignet sich gut als Arbeitszimmer.

Weitere Informationen

Besichtigung + Wichtiges:

Die Eigentümer stellen sich ein berufstätiges Paar oder Einzelperson, jeweils in Festanstellung, ohne Haustiere vor !

Hintergrundangaben zu Ihrer Person, wie Beruf, Festanstellung, wie viele Personen einziehen würden und ob Haustiere vorhanden sind, sowie ca. 2 Terminvorschläge zu einer Besichtigung Ihrerseits, würde sehr hilfreich sein, zeitsparend für Sie und uns zu handeln.

Aus Gründen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) bitten wir Sie, ggf. Unterlagen nicht vorab zur Besichtigung mitzubringen, sondern uns nur dann zuzusenden, wenn Sie definitiv an einer Anmietung interessiert

sind, damit wir diese dann gemäß DSGVO behandeln können, siehe unsere homepage (DSVGO).

WICHTIGER HINWEIS!

2 energetische Sanierungen wurden in diesem Jahr 2024 bereits fertiggestellt:

- * Komplette neue Fenster mit Dreifachverglasung etwa Mai 2024
- * Umstellung der Heizung von Gas auf aktuell Fernwärme im Juli 2024 !

Die Wohnung wurde im Oktober 2023 komplett neu in weiß gestrichen; der Parkettboden im Erdgeschoß neu geschliffen + geölt.

Stichworte

Serviceleistungen: Hausmeister

Sonstiges: frei werdend

Anbieter der Immobilie

Patricia Wolff Immobilien (Erfstadt + Jülich)

Geschwister-Scholl-Str. 11,
52428 Jülich

Frau Patricia Kratz
Dein Ansprechpartner

Telefon: 02461/9394733

Telefon: 0178/7116079

Alle Bilder



Wohnen – Essen – Kochen +
Terrasse



West-Terrasse -
Anliegerstrasse



Blick in den Küchenbereich



Küchenbereich



offener Raum im OG



Büro im OG



offener Raum (Büro) im OG – Bild
2



OG – hinterer Bereich an Schlafen +
Bad



Schlafzimmer -
Fensterseite



Schlafen – Innenbereich an
Bad



Teilbereich – Bad – im
OG



Bad – Bild
2



Bad – Bild 3 im
OG



Bad – Bild 4 im
OG



Blick in den abendlichen Innenhof



Aussenansicht -
Hauseingang