



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

**766 €**

Kaltmiete zzgl. NK

**74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche ca.

**3**

Zimmer

Gewerblicher Anbieter

**Max-Ernst-Str.**

**50354 Hürth (Efferen)**



## Preise & Kosten

<b>Kaltmiete</b>	<b>766 €</b>
<hr/>	
Nebenkosten	168 €
<hr/>	
Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
<hr/>	
Warmmiete	989 €
<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  
Maisonette

Wohnungslage  
Erdgeschoss

Bezug  
ab 01.10.2023

- ✓ 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



Energieausweistyp  
Verbrauchsausweis

Gebäudetyp  
Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis  
2003

Wesentliche Energieträger  
Gas

Gültigkeit  
16.11.2018 bis 15.11.2028

Effizienzklasse  
C

Endenergieverbrauch  
92,60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Weitere Energiedaten

Energieträger  
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 wird in 2023 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 erhalten neue Fenster mit dreifach-Verglasung – etwa im 4. Quartal des Jahres 2023 – 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 (mit 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.

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 ist Bestandteil der Wohnung und ist im Mietpreis bereits enthalten – eine Erweiterung - Gefrierhochschrank etc.- wurde vom ausziehenden Mieter gekauft, die sie gerne weitergeben gegen eine geringe Abstandssumme.

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!**

Etwa im 4. Quartal 2023 stehen Sanierungsarbeiten an den Fenstern, die dreifach-Verglasung erhalten, an. In diesem Zusammenhang ist mit kurzfristigen Einschränkungen und Handwerkerarbeiten – auch in der Wohnung – zu rechnen. Die Arbeiten erfolgen mit Vorankündigung und Zug um Zug.

Stichworte

Serviceleistungen: Hausmeister

Sonstiges: frei werdend

## Anbieter der Immobilie

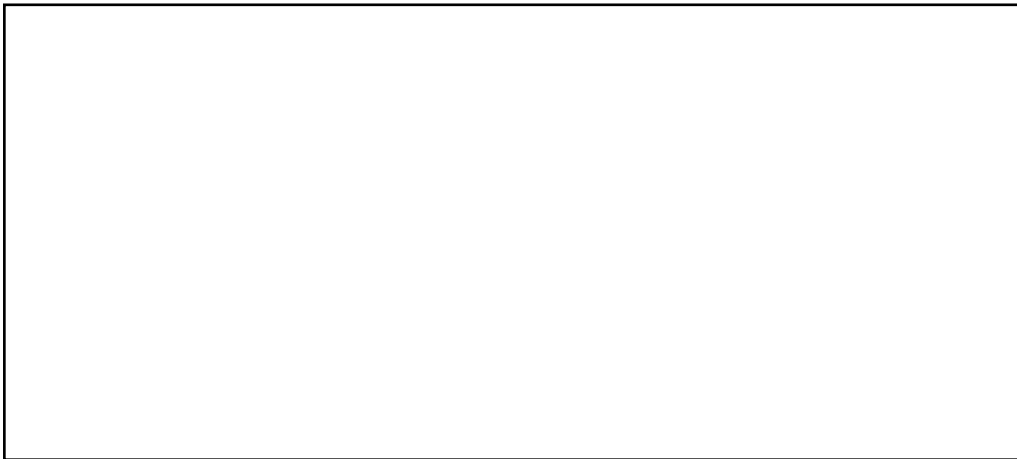
**Patricia Wolff Immobilien (Erfstadt + Jülich )**

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



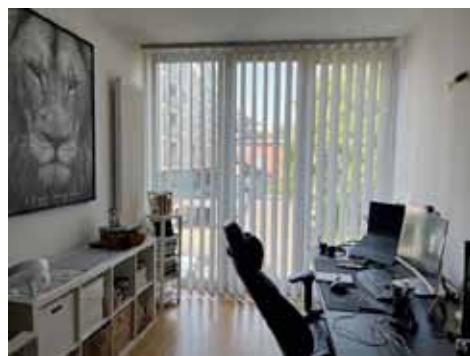
Blick in den Küchenbereich



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