



Hürth Efferen - Kunst- + Medienviertel, moderne 2,5 -Raum-Maisonette, EG/OG,  
Terrasse, Einbauküche, Parkett

📍 50354 Hürth

✓ Terrasse, Tiefgarage, Bad mit Wanne, Kelleranteil, Personenaufzug, Einbauküche, Zentralheizung

**760 €**

Kaltmiete zzgl. NK

**70 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**2,5**

Zimmer

### Zusammenfassung

Immobilienart	Wohnung
Kategorie	Maisonette
Kaltmiete	760 €
Heizkosten	(Heizkosten in Nebenkosten enthalten)
Nebenkosten	160 €
Warmmiete	975 €
Preis/ Stellplatz	55 €
Kaution	3 Monatskaltmieten
Wohnfläche	ca. 70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Bezug	01.05.2021

### Anbieter

Patricia Wolff Immobilien (Erfstadt +  
Jülich )  
Geschwister-Scholl-Str. 11  
52428 Jülich

### Ansprechpartner

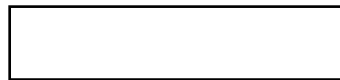
Frau Patricia Kratz  
Telefon: 02461/9394733  
Mobil: 0178/7116079  
Fax: 02461/9394743

## Preise & Kosten

Kaltmiete	760 €
Nebenkosten	160 €
Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
Warmmiete	975 €
1 Stellplatz	55 €

Kaution 3 Monatskaltmieten

## Immobilie



## Die Wohnung

Maisonette  
Erdgeschoss  
Bezug: 01.05.2021  
frei werdend

- ✓ Bad mit Wanne
- ✓ Terrasse
- ✓ Einbauküche, offene Küche
- ✓ Böden: Parkettboden
- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ Weitere Räume: Kelleranteil
- ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss

## Wohnanlage

Baujahr 2003

- ✓ Personenaufzug
- ✓ Stellplatz: Tiefgarage

## Energie / Versorgung

✓ Energieträger: Gas

✓ Zentralheizung

Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Gebäudetyp

Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis

2003

Wesentliche Energieträger

Gas

Endenergieverbrauch

 84,30 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse

C

Gültigkeit

17.12.2018 bis 16.12.2028

## Objektbeschreibung

In Hufeisenform angelegtes, architektonisch interessantes Mehrparteienhaus bis zur 2. Etage je auf 2 Ebenen. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und 1. Etage - auf 2 Ebenen - mit einer raffinierten 2-3-Raum-Aufteilung und einer Terrasse - mit max. "Brunch-Sonne". Das Haus ist aus dem Baujahr 2003, im modernen Stil bestens konzipiert und hat einen Aufzug. Das Objekt befindet sich in der Ernst-Wilhelm-Nay-Strasse in Hürth Efferen.

Das Haus wird von einer Hausverwaltung um einem sehr engagierten Hausmeister-Team betreut ! Der Fahrstuhl des Hauses führt von Dachgeschoss bis runter zu Keller und Tiefgarage (auch mit Tageslicht und nur auf 1 Ebene).

In der o.g. Warmmiete ist die Miete für den Tiefgaragen-Stellplatz bereits enthalten !! Auch die Nebenkostenvorauszahlung inklusive Heizung- und Wasserkosten-Vorauszahlung sind in der oben genannten Warmmiete bereits enthalten !!!

 Raumaufteilung /  
 Ausstattung

Im Erdgeschoss zur Strassen-Seite liegend, ist komplett mit Parkettboden (versiegelt) ausgestattet und die Terrasse (gut mit Hecke abgeschirmt als Sichtschutz) hat Holzbodenbelag. Eine offene Küche liegt im hinteren Teil des Erdgeschosses und dem Wohnraum. Hier ist ein Essbereich gut zu platzieren. Ein separater Raum ist direkt neben der Küche angebracht und hat u.a. auch Waschmaschinen-Anschluß. Im Obergeschoss befindet sich 1 offener Bereich, als Büro geeignet und 1 getrenntes Schlafzimmer.

Die Diele im Obergeschoss hat die Möglichkeit einen größeren Kleiderschrank von Wand zu Wand aufzustellen, auch Regale und Sideboard sind möglich. Im Obergeschoss ist auch das Wannen-Bad (innenliegend) mit grau-weißen Feinsteinzeug-Fliesen und Granitablagen und einem Oberlicht zum Schlafzimmer, das Tageslicht ins Bad bringt. Die Möblierung dient als "Beispiel-Möblierung" und gehört - bis auf Einbauküche - nicht zur Wohnung. Die Einbauküchenzeile ist Bestandteil der Wohnung und ist im Mietpreis bereits enthalten. Auf beiden Ebenen gibt es Telefon- und TV-Anschluß, so dass das kleinere (offene) Zimmer im OG auch gut als Arbeitszimmer geeignet ist.

#### 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!

In der 2. Jahreshälfte 2021 (ggf. auch erst im nachfolgenden Jahr) stehen Sanierungsarbeiten an den Fenstern und der Fassade 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.

#### Lagebeschreibung

Hürth-Efferen am Grüngürtel, im Kunst- und Medientviertel, 5 Fußminuten bis S-Bahn-Linie 18 und Einkaufsstrasse (Kaulardstrasse). Ruhige Seitenstrasse (Anlieger) der Luxemburger Strasse. Autobahnanschluss Köln-Klettenberg ideal erreichbar. Die Luxemburger Strasse führt direkt bis Köln-Innenstadt. Fußläufig kann direkt ein Bäcker erreicht werden in nur ca. 3 Minuten. 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. Eisdiele, Restaurants etc. sind ebenfalls in der Kaulardstrasse vor Ort.

Alle Bilder



Terrasse



Beispiel: Wohnen + Terrasse hinten



Wohnen, hinterer Bereich



Teilbereich - Wohnen im EG - leer stehend



Eingang + Terrasse - Teilbereich



Eingang + Terrasse - Teilbereich



Blick auf Einbauküchenzeile



offene Küche



Blick in Abstellraum + Waschmasch.-Anschluß



Bild 12



Schlafen - Bild 2 / Lamellen gehören zur Wohnung



Beispiel: Schlafen + Oberlicht Bad



Beispiel Schlafen - obere Ebene



Bad - Bild 1



Bad - Bild 2



Bürobereich im OG - Lamellen gehören zur Wohnung



Hauseingang