

## Hürth Efferen -2,5 Zimmer-Maisonette, ca. 74 qm, Parkett, Kleinküchenzeile, Terrasse, TG-Stellplatz



**Max-Ernst-Strasse X**  
50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00  
 Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 803,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Gesamtmiete: 1.020,00 EUR

Scout-ID:   
 Objekt-Nr.: 03-02-2023



**Ihr Ansprechpartner:**

Patricia Wolff Immobilien  
 Frau Patricia Kratz  
 E-Mail: [info@immo-wolff.de](mailto:info@immo-wolff.de)  
 Tel: +49 2461 9394733  
 Mobil: +49 178 7116079  
 Fax: +49 2461 9394743  
 Web: <http://www.immo-wolff.de>

Wohnungstyp:	Maisonette
Etage:	0
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2003
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	83,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	2003
Bezugsfrei ab:	ab 01.04.2023 ggf. früher
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 162,00 EUR  
 Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja  
 Garage/Stellplatz-Mietpreis: 55,00 EUR  
 Kautio: 3 Monatskaltmieten

## Hürth Efferen -2,5 Zimmer-Maisonette, ca. 74 qm, Parkett, Kleinküchenzeile, Terrasse, TG-Stellplatz



**Max-Ernst-Strasse X**  
 50354 Hürth Efferen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	74,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	803,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.020,00 EUR

### Objektbeschreibung:

In Hufeisenform angelegtes, architektonisch interessantes Mehrparteienhaus bis zur 2. Etage je auf 2 Ebenen. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und 1. Etage zum geschützten Innenhof gelegen - auf 2 Ebenen - mit einer raffinierten 3-Raum-Aufteilung in einer OST-SÜD-OST-Lage. Das Haus ist aus dem Baujahr 2003, im modernen Stil konzipiert und hat einen Aufzug - vom Dachgeschoß bis Kellergeschoß (Tiefgarage / Keller).

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 - ca. im 2. oder im 3. Quartal des Jahres 2023 - siehe unten "Wichtiger Hinweis" !

Das Haus wird von einer Hausverwaltung und einem Hausmeister-Team betreut !

In der Warmmiete / Endmiete ist die Einbauküchenzeile und der Tiefgaragenstellplatz bereits berücksichtigt bzw. einkalkuliert, ebenso die Nebenkosten-Vorauszahlungen, einschließlich der Vorauszahlung für Heizung + Wasser !

### Ausstattung:

Im Erdgeschoss zum Innenhof liegend, ist komplett mit Parkettboden (versiegelt) ausgestattet und die Terrasse (gut mit Hecke abgeschirmt als Sichtschutz) hat Holzbodenbelag.

- \* kleine Einbauküchenzeile im EG mit Erneuerung in 2021 - neue Unterschränke + Dekor, neuer Geschirrspüler ! Die kurze Küchenzeile hat dafür k e i n e n Kühlschrank.
- \* Terrasse im EG mit Zugang ab Wohnzimmer hat Holzbodenbelag, bearbeitet in 2021
- \* 1 Schlafzimmer im Obergeschoß mit Laminatboden
- \* 1 kleines Zimmer im OG mit Parkettboden, ideal als Büro
- \* Flur und Diele im OG mit viel Platz für zusätzlichen Kleiderschrank von Wand zu Wand, Sideboard, Regale etc.
- \* Bad (innen-liegend, hinter Schlafzimmer) mit Wanne, Innenablüfter, Waschmasch.-Anschluß und Oberlicht zum Schlafzimmer - erhält hierdurch Tageslicht - , anthrazitfarbene Feinsteinzeug-Fliesen
- \* alle Räume, wie Wohnen + Schlafen / Büro im EG + OG, liegen zum Innenhof (Ost-Süd-Ost-Lage)
- \* alle Parkettböden wurden 2021 neu geschliffen + versiegelt
- \* TV- + Telefonanschlüsse auf beiden Ebenen

### Lage:

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. 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, Bäckereien, Apotheken, etc.. Ärzte, Bank, ital. Eisdielen, Restaurants etc. sind ebenfalls in der Kaulardstrasse vor Ort.

### Sonstiges:

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!

Ca. im 2. oder im 3. 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.

Hürth Efferen -2,5 Zimmer-Maisonette, ca. 74 qm, Parkett, Kleinküchenzeile, Terrasse, TG-Stellplatz



Max-Ernst-Strasse X  
50354 Hürth Efferen

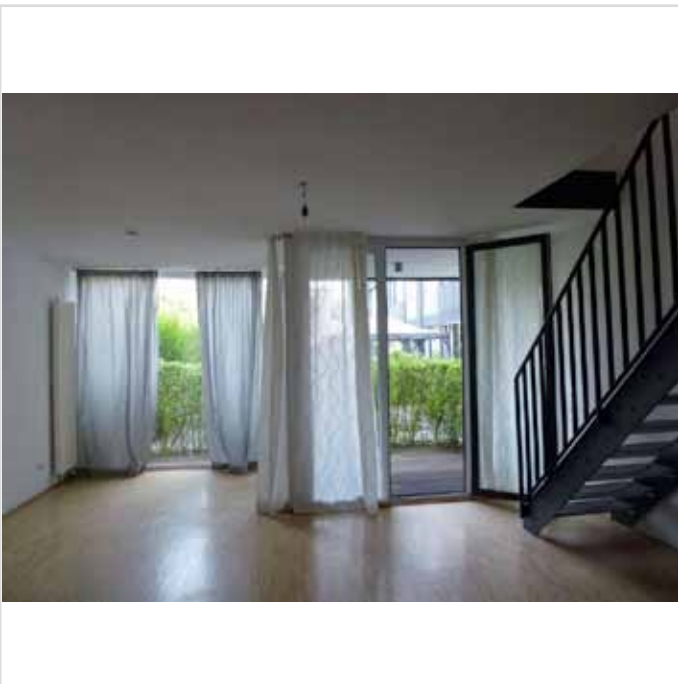
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 803,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.020,00 EUR



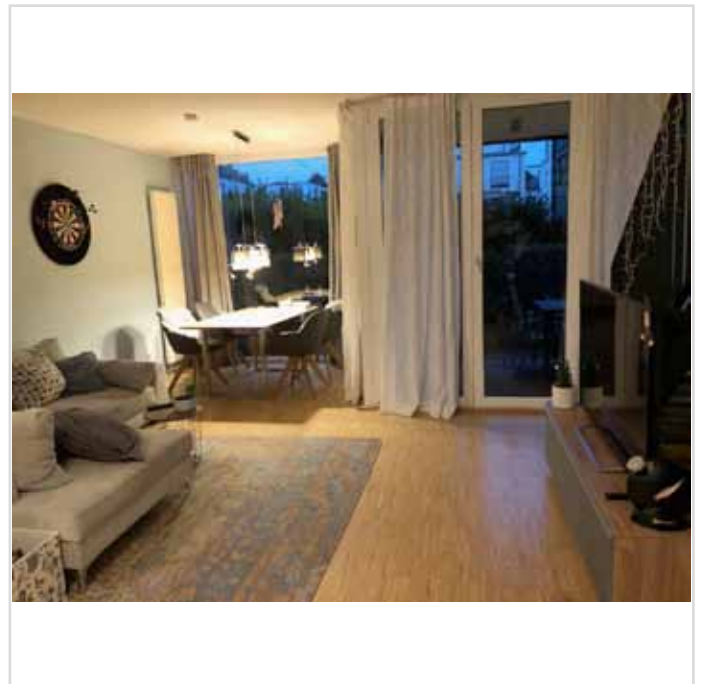
Terrasse



Beispiel:"Essen im Atrium"



Wohnen-Essen leer stehend



Wohn-Beispiel

Hürth Efferen -2,5 Zimmer-Maisonette, ca. 74 qm, Parkett, Kleinküchenzeile, Terrasse, TG-Stellplatz



Max-Ernst-Strasse X  
50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 803,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.020,00 EUR



Einbau-Küchenzeile -1



Einbauküchenzeile - Bild 2



Wohnen + Ess-Erker + Loggia



EG-Bereich + Eingang

Hürth Efferen -2,5 Zimmer-Maisonette, ca. 74 qm, Parkett, Kleinküchenzeile, Terrasse, TG-Stellplatz



Max-Ernst-Strasse X  
50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 803,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.020,00 EUR



Schlafzimmer



Schlafzimmer-hinterer Teil



3. Zimmer - kl. Büro



Bad - Bild 1

Hürth Efferen -2,5 Zimmer-Maisonette, ca. 74 qm, Parkett, Kleinküchenzeile, Terrasse, TG-Stellplatz



Max-Ernst-Strasse X  
50354 Hürth Efferen

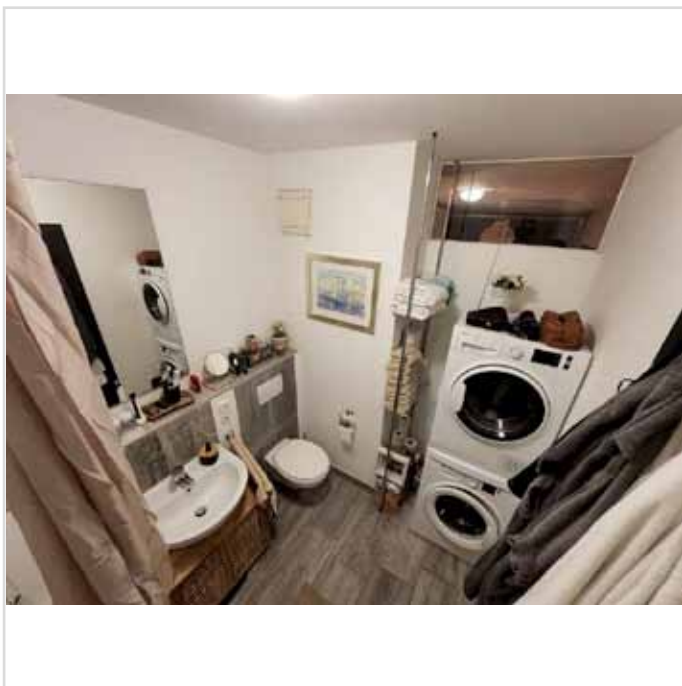
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 803,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.020,00 EUR



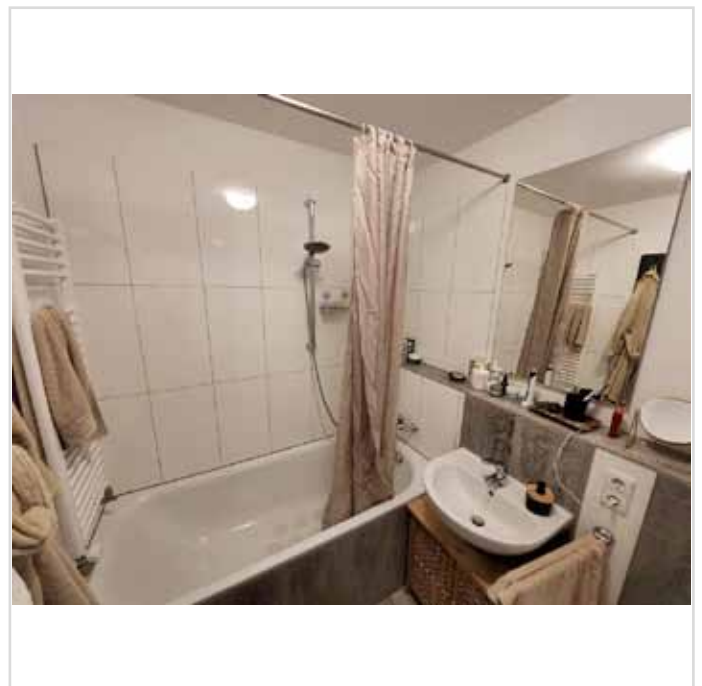
Bad -Bild 2



Platz - Waschmaschine ...



Bad "Beispiel-Mobiliar"



Bad - Beispiel 2

Hürth Efferen -2,5 Zimmer-Maisonette, ca. 74 qm, Parkett, Kleinküchenzeile, Terrasse, TG-Stellplatz

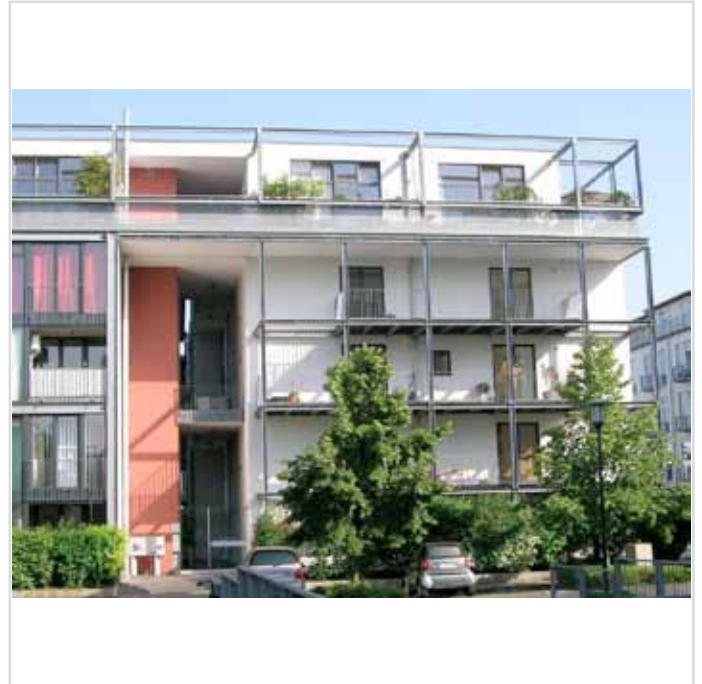


**Max-Ernst-Strasse X**  
50354 Hürth Efferen

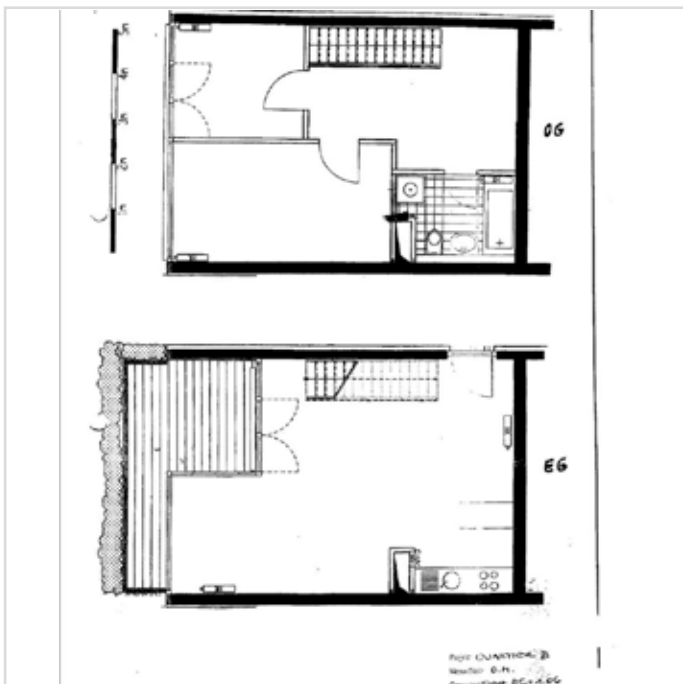
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 803,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.020,00 EUR



Abendstimmung - Innenhof



Hauseingang



Grundriss EG / OG

Hürth Efferen -2,5 Zimmer-Maisonette, ca. 74 qm, Parkett, Kleinküchenzeile, Terrasse, TG-Stellplatz



**Max-Ernst-Strasse X**  
50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 74,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 803,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.020,00 EUR

