



**Hürth Efferen – moderne 2-Raum-Maisonette,
2. + 3. OG, Loggia, Parkett, Einbauküche, ca. 64
qm**

694,50 €

Kaltmiete zzgl. NK

64 m²

Wohnfläche ca.

2

Zimmer

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben
50354 Hürth (Efferen)**

Preise & Kosten

Kaltmiete	694,50 €
<hr/>	
Nebenkosten	150 €
<hr/>	
Heizkosten	in Nebenkosten enthalten
<hr/>	
Warmmiete	899,50 €
<hr/>	
1 Stellplatz	55 €

Kaution

3 Monatskaltmieten, ggf. Bankbürgschaft

Lage

Hürth-Efferen am Grüngürtel, im Kunst- und Medieviertel, 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, Metzgereien, Bäckereien, Apotheken, etc.. Ärzte, Reinigung, Bank, ital. Eisdiele, Restaurants etc. sind ebenfalls in der Kaulardstrasse vor Ort.

Die Lage ist mitten im Kunst- und Medieviertel in Köln Hürth Efferen, das integriertes Leben, Wohnen und Arbeiten im städtebaulichen Kontext mit außer- gewöhnlicher Architektur verbindet. Optimale Verkehrsanbindung zur Kölner City (ca. 8 Gehminuten zur S Bahn Linie 18, werktags 10-Min.-Takt zur Kölner Innenstadt), gute Anbindung A4 Aachen-Olpe. Ausgereifte Infrastruktur in Hürth (Einkaufszentrum, Schulen, Kultur, Erholung und Freizeitangebote).

Hürth Efferen befindet sich vor den „Toren von Köln“ nahe dem „Grüngürtel“ gelegen, der zum Joggen, Radfahren und ausgedehnten Spaziergängen einlädt. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Gastronomie sind zu Fuß, per Fahrrad und Auto in kürzester Zeit erreichbar.

Die Wohnung

Kategorie	Wohnungslage	Bezug
Maisonette	2. Geschoss	01.04.2024

- ✓ Bad mit Wanne
- ✓ Loggia
- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Parkett
- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ 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

Effizienzklasse
C

Endenergieverbrauch
84,30 kWh/(m²·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 auf der 2. und 3. Etage – auf 2 Ebenen – mit einer raffinierten 2-Raum-Aufteilung.

Das Haus ist aus dem Baujahr 2003 und hat einen Aufzug.

Bestandteil der Wohnung ist eine Einbau-Küchenzeile, die im Mietpreis enthalten ist.

Das übrige Mobiliar auf den Fotos dient nur als Beispiel- Mobiliar !
Ausnahme: Fernsehhalterung, Jalousien + Vorhänge, diverse Lampen, Einbauregale in Bad und Schlafzimmer – die ebenfalls Bestandteil der Wohnung sind.

Der geschützt innenliegende Balkon/ Loggia bietet Vormittags- bzw. max. Brunch-Sonne.

Die monatliche Nebenkosten-Vorauszahlung beinhaltet alle an den Mieter Umlage fähigen Nebenkosten, wie u.a. Heizung/Wasser, Treppenhaus-/

Flurreinigung etc.

In der oben genannten Warmmiete ist der Tiefgaragen- Stellplatz - bereits enthalten.

WICHTIGE INFORMATION:

Die Heizung wurde von Gas auf Fernwärme umgestellt Ende 2022 !
Sobald der neue Energieausweis vorliegt, wird der Mietpartei eine Kopie des Ausweises ausgehändigt bzw. zugesendet.

Die Wohnung erhielt im Spätsommer 2023 neue Fenster mit Dreifachverglasung und Aluminium-Rahmen als eine weitere energetische Erneuerung !

Ausstattung

Loggia, Parkettboden, hell gefliestes (Feinsteinzeug) Wannen-Bad mit Waschmaschinen-Anschluss, Einbau- Küchenzeile u.a. mit Mehrfunktionen-E-Herd, Ceranfeld, Dunstesse, Unterbau-Kühlschrank, etc. .

Raffinierte Küchen-Abtrennung mit „eingewandeter Glaswand“;zum Wohnbereich... !

Auf der 2. Ebene, dem 3. OG befindet sich das Schlafzimmer mit Tel.- + TV-Anschluß – ideal auch für eine Schreibtisch-/ Büro-Ecke. Das Bad ist ebenfalls oben auf der Galerie angeordnet.

Diverse hochwertige Einbauten sind ebenfalls Bestandteil der Wohnung:

1. Einbauschränk, Garderobe, Lamellenvorhänge, Jalousien
2. Begehrer eingebauter Kleiderschränk
3. TV-Halterung, Sonderanfertigung – hängend – siehe Fotos
4. im Schlafzimmer die Gardinenschienen inkl. speziellen licht- undurchlässigen Vorhängen

Weitere Informationen

Besichtigungstermine

Für einen Besichtigungstermin bitten wir Ihrerseits vorab um ca 2

Terminvorschläge. Die Eigentümer stellen sich eine berufstätige Einzelperson, max. 2 Personen, in Festanstellung, ohne Haustiere vor !

Hintergrundinformationen zu Ihrer Person + Arbeit ... vorab helfen Ihnen und uns zeitsparend und gezielter vorzugehen.

Für eine Anmietung werden folgende Unterlagen benötigt:

1. die letzten 2 – 3 Gehaltsnachweise in Kopie
2. PersonalausweisKopie (Vor und Rückseite)
3. SCHUFA-Auskunft direkt von der SCHUFA selbst zu beantragen unter www.meineschufa.de

ACHTUNG:

Diese Unterlagen werden n u r bei ernsthaftem Anmietungs-Wunsch benötigt ! Aus Datenschutzgründen gem. EU-DSGVO bitte nicht gleich mitbringen !!

Nach dem Auswahlverfahren des Eigentümers werden alle eingereichten Unterlagen zurückgesendet oder vernichtet insbesondere direkt dann , wenn ein Mietvertrag abgeschlossen wurde !! Vielen Dank !!

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



Essen – Beispielmobiliar – 2. OG -
Ebene 1



Wohnen/ nur Einbauküche bleibt – 2.
OG – Ebene 1



Wohnen – 2.
OG



Halterung oben für TV



Beispiel: Schlafen im 3. OG – Ebene
2



Begehbarer Kleiderschrank im 3. OG -
Ebene 2



Beispiel – Bad – 3. OG – 2.
Ebene



Beispiel – Bad – 3. OG – 2.
Ebene



Gebäude-Aussenansicht rechts