

Hürth Efferen-EG/OG-Maisonette mit Loft, ca. 118 qm, 3 Räume, West- + O/S/O-Terrasse



50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00
 Wohnfläche ca.: 118,00 m²
 Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Scout-ID: 134189262



Ihr Ansprechpartner:

Patricia Wolff Immobilien
 Frau Patricia Kratz
 E-Mail: 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
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	2003
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	84,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	2003
Bezugsfrei ab:	01.10.2022 ggf. früher
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Nebenkosten: 270,00 EUR
 Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja
 Garage/Stellplatz-Mietpreis: 120,00 EUR
 Kaution: 2 Monatskaltmieten

Hürth Efferen-EG/OG-Maisonette mit Loft, ca. 118 qm, 3 Räume, West- + O/S/O-Terrasse



50354 Hürth Efferen

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	118,00 m ²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Objektbeschreibung:

Fertigstellung des Objektes war 2003/2004.
 Die großzügig geschnittene Maisonette im Loftstil mit einem Hohlraumbereich in ihrer Mitte befindet sich in einem in Hufeisenform mit Innenhofbegrünung ansprechend angelegten Mehrparteienhaus.
 Ideal für Liebhaber von "offenem Wohncharakter", aber 2 abgeschlossenen Schlafzimmern - eins davon teilweise wieder im Loft-Stil !

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und Obergeschoss mit Blick zum grün angelegten Innenhof im Ost-Süd-Ost-Bereich und zur Anliegerstrasse mit 2. Terrasse und Loggia im Westen.
 Die wunderschöne Loft-Maisonette bietet 2 geschlossene Räume als Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit teil-offener Küche, 1 Gäste-WC, Hohlraum von ca. 9 qm und eine Galerie mit Flurbereichen - auch ideal für Bücher-Galerie (Bibliothek) -, 1 Ost-Süd-Ost Terrasse, 1 West-Terrasse und 1 West-Loggia.

Der Grundriss gibt vor, dass im EG-Bereich Wohnen/ Essen/Kochen, Gäste-WC, Ost-Süd-Ost-Terrasse, 1 West-Terrasse und 1 West-Loggia im OG-Bereich und 2 Schlafenzimmer im OG und ein offener Galeriebereich und das Tageslicht-Bad angeordnet sind.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang - sozusagen "Haus im Haus" im Erdgeschoss und führt durch eine Treppe innerhalb der Wohnung in das Obergeschoss.

Besichtigung + Wichtiges

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

Das Heizsystem wird für die nächste Heizperiode auf Fernwärme umgestellt !

Es stehen Fassaden-Sanierungsarbeiten an - voraussichtlich, nach Schätzung, frühestens Sommer 2023. Dies betrifft Sanierungsarbeiten an den Fenstern. In diesem Zusammenhang ist mit kurzfristigen Einschränkungen und Handwerkerarbeiten -auch in der Wohnung - zu rechnen. Die Arbeiten erfolgen mit Vorankündigung, nach Planung und Zug um Zug.

Ausstattung:

- * Parkettboden , neu bearbeitet, im Erdgeschoss
- * die Loft erhält neuen Parkettboden im Obergeschoss in den

Schlafräumen, Galerie- und Flurbereiche.

* Das helle, moderne Bad hat eine gesicherte, bodentiefe und doppelverglaste "Fenster-Tür", die sowohl geöffnet als auch schräg gestellt werden kann. Bad mit Wanne und Duschwand, die erneuert wird !

* Gäste-WC im Erdgeschoss.

* Alle Wände der Wohnung haben Feinputz mit weißem Anstrich, der erneuert wird und vollständig neu in weiß gestrichen wird

* Der Eingang zur Wohnung beginnt am Haus und eine Wohnung-Eingangstür wird ab Innenhof begangen. Der Charakter "Haus im Haus" ist hier eindeutig.

* Direkt neben dem Eingang liegt die Küche, die durch bodentiefe Fensterseite und Zugang zur Innenhof-Terrasse sehr hell ist und dort direkt im Sommer Frühstück und Abendessen ermöglichen.

* An diese Terrasse schließt sich direkt eine kleine "eigene" Rasenfläche.

* Die Küche ist mit einer Wand teilweise getrennt und bietet ausserdem einen offenen Durchgang zum Wohnzimmer.

* Hinter der Küche befindet sich das Gäste-WC.

Das tiefe Wohnzimmer hat rechte Seite Essbereich und im hinteren Teil ist ein behagliches Wohnen mit West-Terrasse angelegt.

* Im vorderen Teil des Wohnraums ist der Hohlraum von ca. 9 qm. Vom Essbereich kann man gut in die Galerie hochblicken.

* Eine große Hängeleuchte ist Bestandteil der Wohnung ist.

Das Mobiliar ist Beispiel-Mobiliar !

Die Wohnung und die Terrassen werden "renoviert" übergeben !

Lage:

Mitten im Kunst- und Medientviertel in Hürth Efferen, bei Köln, das integriertes Leben, Wohnen und Arbeiten im städtebaulichen Kontext mit außergewöhnlicher Architektur verbindet. Optimale Verkehrsanbindung zur Kölner City (8 Gehminuten zur S Bahn Linie 18, werktags 10 Min.-Takt zur Kölner Innenstadt), gute Anbindung A4/ A1 Aachen-Olpe. Ausgereifte Infrastruktur in Hürth (Einkaufszentrum, Schulen, Kultur, Erholung und Freizeitangebote).

Sonstiges:

Das Objekt wird betreut über Hausmeister und Verwaltung. Das Haus hat einen Fahrradraum. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beinhaltet u.a. auch Gaszentralheizung, demnächst Fernwärmebeheizung und Kabelanschluss.

Achtung:

Die Hausgeldabrechnung von 2020 bzw. Wirtschaftsplan 2022 werden , sobald vorhanden in Kürze vorgelegt .

Hürth Efferen-EG/OG-Maisonette mit Loft, ca. 118 qm, 3 Räume, West- + O/S/O-Terrasse



50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 118,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



O/S/O-Terrasse



Wohnzimmer - Bild 1



Wohnen - Bild 2



Essen - Bild 1

Hürth Efferen-EG/OG-Maisonette mit Loft, ca. 118 qm, 3 Räume, West- + O/S/O-Terrasse



50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 118,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Wohnzi.-Terrasse West



Galerie - Hohlraum



Blick in Küche mit kl. Theke



Einbauküche

Hürth Efferen-EG/OG-Maisonette mit Loft, ca. 118 qm, 3 Räume, West- + O/S/O-Terrasse



50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 118,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Schlafen 1 - Bild 1



Einbauschränk - Schlafzimmer 1



Schlafen 2 - mit Loggia



Bad - Bild 1

Hürth Efferen-EG/OG-Maisonette mit Loft, ca. 118 qm, 3 Räume, West- + O/S/O-Terrasse



50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 118,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Bad - Bild 2

Hürth Efferen-EG/OG-Maisonette mit Loft, ca. 118 qm, 3 Räume, West- + O/S/O-Terrasse



50354 Hürth Efferen

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 118,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

