

# Exposé

## Wohnung in Hürth

### Modernes Apartment im Kölner Süden/ Medienviertel Hürth-Efferen



Objekt-Nr. **OM-322426**

#### Wohnung

Vermietung: **510 € + NK**

Ansprechpartner:  
Schöler

Heinrich-Hoerle-Straße  
50354 Hürth  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	80 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.530 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ausgefallene und moderne Architektur zeichnet dieses ausgefallene Loft-Appartement aus, welches Sie im 1. OG (mit Aufzug) eines modernen Wohnhauses aus dem Baujahr 2001

erreichen. Die ca. 35qm sind fast komplett offen gehalten und wirken durch eine Deckenhöhe von ca. 3,2 m beeindruckend. Durch den kleinen Eingangsbereich herein kommend stehen Sie direkt in dem großzügigen Wohn-/Schlafraum, an den sich ein Küchenbereich angliedert.

Eine Einbauküche ist vorhanden und in der Miete bereits inklusive. Vom Wohnraum aus gelangt man auf einen kleinen Balkon. Über annähernd der kompletten Außenwand gehend befindet sich bodentiefe Verglasung, was viel Licht- und ggf. Sonneneinfall garantiert. Das Badezimmer ist abgetrennt und verfügt über eine Komfort-Dusche, Waschtisch und WC. Alles kann als Top - gepflegt und modern bezeichnet werden.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Es werden zwei bauähnliche Wohnungen angeboten. Eine zur Hof- (1.OG) und eine zur Straßenseite (2. OG).

Ein Stellplatz hinter dem Haus kann für monatlich 50€ angemietet werden.

## Lage

Das Haus befindet sich in Efferen, ein Kölner Vorort, der direkt am Grüngürtel an Köln Klettenberg und Sülz angrenzt. Obwohl Efferen bereits schon zu Hürth gehört bietet es eine ausgezeichnete Anbindung an die Kölner Innenstadt und zur Universität, die 5 km entfernt ist. Die KVB Haltestelle "Efferen" der Linie 18 liegt 4 Gehminuten entfernt. Von dort aus fährt im 10-Minuten-Takt die Linie 18 Richtung Kölner Innenstadt und die Haltestelle Universitätsstrasse wird in nur 8 Minuten Fahrzeit erreicht (also ideal für Studenten!) und in 13 Minuten der Barbarossaplatz in der Kölner City. Auch mit dem Fahrrad ist die Universität binnen ca. 15 Minuten zu erreichen.

Das Haus liegt im sog. Kunst- & Medientviertel, welches ein komplett neues, modernes Wohnviertel seit ca. 15 Jahren ist. Sämtliche Geschäfte des alltäglichen Bedarfs, ein Ärztehaus, Banken, Apotheken, Bäcker, etc. sind in unmittelbarer Umgebung.

Fazit: die unmittelbare und schnelle Anbindung an die Kölner Innenstadt, hervorragende Infrastruktur vor Ort sowie die architektonische Attraktivität und Moderne garantieren beste Wohn- und Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	72,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnraum 1.2

# Exposé - Galerie



Wohnraum 1.3/ Bettische



Flur/Eingang

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1.2

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Balkon