

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hürth

**Moderne Wohnung Direkte Köln-Nähe Ruhig+Zentral
Garten Balkon Gästebäder Luxusküche Kino Parkplatz**



Objekt-Nr. OM-270946

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.599 € + NK**

50354 Hürth
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	160,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	3
Summe Nebenkosten	380 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	5.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Modernisierung! Ihre neue außergewöhnliche, moderne und helle Wohnung bietet Ihnen in gemütlichem Flair mit vielen technischen Raffinessen die besten Voraussetzungen für ein komfortables Leben. Genießen Sie Filme und Sportsendungen im eigenen Heimkino auf riesiger elektrischer Leinwand (350 cm Breite!) inkl. „unsichtbar“ verlegter Dolby-Surround-Verkabelung! In Ihrem eignen Garten finden Sie Ruhe und Entspannung.

Die Wohnung ist auch ideal geeignet, wenn Sie im Homeoffice arbeiten oder ein komfortables, technisch optimal ausgestattetes Arbeitszimmer benötigen.

* Wunderschöne, große Wohnküche (Küche und Essraum offen gestaltet mit schöner Blue-Pearl-Granit-Theke!) * Neue Luxusküche (U-Form! Neu eingebaut!) Zahlreiche, indirekte Beleuchtungsmöglichkeiten (Wandlampen usw.), kann daher sehr gemütlich eingerichtet werden. Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Hobbyraum, Bad und zwei zusätzliche Gästebäder! Badewanne! Dusche! Abstellräume! * Persönlicher PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus! * Badezimmermobiliar! * ca. 160 qm Wohn-/Nutzfläche! * Balkon + Terrasse! * Fliesen in Küche, Diele, Hobbyraum und Abstellräumen! * Hochwertiger Parkettboden (neu) im Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer! * Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen! * 3 Eingangstüren zur Wohnung! * Fernwärmezentralheizung! * Alleinige Gartennutzung! * Hochwertige SAT-TV-Anlage (Astra + Eutelsat!) mit sehr vielen Anschlüssen! * CAT7-Dosen in allen Räumen (für schnelles Internet, z.B. wegen Homeoffice oder Netflix/Sky/DAZN etc.) * Glasfaseranschluss wurde bereits beantragt! Auch geeignet für „Wohnen und Arbeiten“ („Homeoffice“) unter einem Dach! Energieausweis wird aktuell neu erstellt und zum gemeinsamen Besichtigungstermin mitgebracht *

Ausstattung

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig!

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein Multiplexkino (14 Kinosäle) und eine optimale ärztliche Versorgung finden Sie in nur wenige Minuten entferntem Hürth-Park, einem Einkaufszentrum mit kostenlosen Parkplätzen (!) und etwa 150 Geschäften (!) und Dienstleistungsunternehmen etc. Dieses Shoppingparadies erreichen Sie fußläufig, per Fahrrad, Auto oder Bus.

VERKEHR:

Die Stadtbus-Haltestellen für die Linien 713 und 715 sind fußläufig erreichbar! * Die Linie 713 verkehrt in den Hauptzeiten im 20-Minuten-Takt mit den Endhaltestellen Hürth-Einkaufszentrum und Fischenich/Stadtbahn (Straßenbahnlinie 18 = Köln-Bonn) * Zusätzlich gibt es das tolle Angebot des "Hüpfer" ("Taxi per Anruf zum VRS-Tarif") * Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn (DB) liegt nur etwa 10 Autominuten entfernt * In Hürth gibt es zudem mehrere Park- & Ride-Parkplätze. * Die Kölner Innenstadt und Altstadt erreichen Sie ebenfalls sehr gut mit dem Auto!

FREIZEIT:

Freizeit- und Sporteinrichtungen bieten sich in vielfältiger Form an (z. B. Familienbad, Golfplatz, beheizbare Tennishalle, Bowling, Kegeln, Indoor-Fußball, Beachvolleyball, Streichelzoo usw.).

In den Hürther Filmstudios von Nobeo wurden u.a. Big Brother, Ich bin ein Star – Lasst mich wieder rein, Ruck Zuck, Stern TV, Familienduell, Oliver Pocher-Show, Die ultimative Chartshow u.v.a. gedreht.

Für Sport und Freizeit bietet Hürth unter anderem: Familienbadeparadies "de Bütt" • Stadion mit 15.000 Plätzen • 2 Sporthallen • 13 Turnhallen • 2 Lehrschwimmbecken • 9 Sportzentren mit 16 Plätzen • Hockeykunstrasenplatz (Deutsches Hockey-Leistungszentrum) • 4 Tennishallen mit 14 Tennis- und 11 Squashplätzen • 6 Tennisanlagen mit 36 Freiplätzen • 5 Schießsportanlagen • 1 Regattastrecke 2.000 Meter • über 50 Kegelbahnen • Reitstall • Strandbad "Otto-Maigler-See" mit reichlich Wiese und einen 500 Meter breiten Sandstrand •

UCI-Kinocenter mit 14 hochmodernen Kinosälen * Zudem sind in Hürth und Umgebung viele Fernsehstudios ansässig.

In der Nähe finden Sie zudem das Naherholungsgebiet rund um den Otto-Maigler-See (mit Strandbad!), welches zu Sport oder Spaziergängen einlädt! * Otto-Maigler-See und Waldsee in 5-10 Fahrradminuten erreichbar! * Viele weitere Seen (Bleibtreusee, Liblarer See usw.) mit dem PKW erreichbar! *

Hürth bietet generell ein ausgesprochen großes und abwechslungsreiches Freizeit- und Shoppingangebot!

BILDUNGSEINRICHTUNGEN:

Hürth verfügt über zahlreiche Grundschulen, zwei Hauptschulen, eine Realschule und zwei Gymnasien * Zudem erweitern eine Berufsfachschule und eine Musikschule das Angebot * Schulen/Kindergärten sind auch fußläufig erreichbar! * Die Universität zu Köln erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem eigenen Auto. * Die Volkshochschule (VHS) in Hürth ist ebenfalls gut zu erreichen.

ENTFERNUNGEN (Beispiele/geschätzt):

- nur ca. 10 Fahrrad-Minuten bis zum Einkaufszentrum
- nur ca. 5 Fahrrad-Minuten bis zum Waldsee
- nur ca. 10 Fahrrad-Minuten bis zum Otto-Maigler-See (incl. Strandbad & Beachclub!)
- nur ca. 2 Gehminuten bis zur Bushaltestelle
- nur ca. 2 Gehminuten bis zur AST-Haltestelle (Anruf-Sammel-Taxi)
- nur ca. 1 Gehminute bis in die Natur!
- nur ca. 10 PKW-Minuten bis Kölner Stadtgebiet
- nur ca. 10 PKW-Minuten bis Frechen City
- nur ca. 15 PKW-Minuten bis zum RheinEnergieStadion (1.FC Köln)
- nur ca. 25 Minuten bis Flughafen Köln/Bonn (kein Fluglärm!)
- nur ca. 60 Minuten bis nach Holland
- Tolle Lage, um die Highlights in Köln, Hürth, Brühl und Frechen nutzen zu können!

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Flexibler Einzugstermin nach Abstimmung.

Lage

Begehrte Wohnlage in Hürth: Alt-Hürth! * Nähe Köln! In sehr schöner Wohnlage von Alt-Hürth! * Die Wohnung liegt am Ende einer sehr ruhigen, gepflegten kleinen Sackgasse! * Extrem ruhige und dennoch super-zentrale Lage! (Viele Geschäfte! Viel Natur) *

Alt-Hürth ist durch seine ruhige und trotzdem zentrale Lage ein sehr beliebter Wohnort. * Alt-Hürth verfügt über einen Stadtkern mit Marktplatz, vielen Geschäften, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Imbissstuben, Ärzten usw. und lädt zum Verweilen ein. * Sie finden Schulen und Kindergärten in fußläufiger Entfernung * Die Verkehrsanbindung an Köln und das Umland mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie mit dem PKW sind sehr gut * Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar! *

Nur 10-15 Autominuten bis zum Stadtgebiet von Köln, Brühl, Frechen etc.! * Autobahn A4 und A1 und A61 ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar! * Flughafen Köln/Bonn bequem erreichbar *

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hochwertige, neue Einbauküche



Hochwertige, neue Einbauküche



Hochwertige, neue Einbauküche

Exposé - Galerie



Hochwertige, neue Einbauküche



Kühlschrank + Tiefkühl

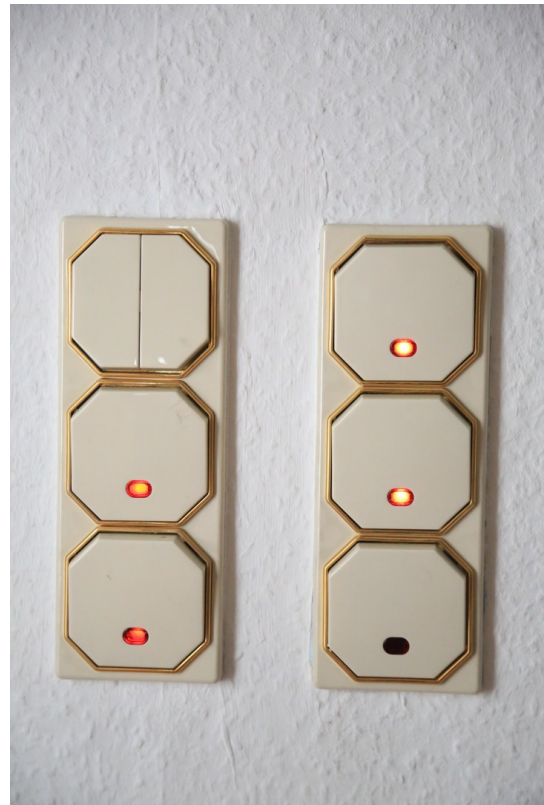


Hochwertige, neue Einbauküche

Exposé - Galerie



Badezimmer (+2 Gästebäder)



Außenbeleuchtungsmöglichkeiten



Balkontüre

Exposé - Galerie



Hochwertige Fenster