

Exposé

Maisonette in Hürth

Lichtdurchfluteter Wohnraum! Moderne 3-Zimmer-Maisonette mit sonnigem Freisitz in Hürth-Efferen



Objekt-Nr. OM-462364

Maisonette

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Lehnert

Bachstr. 3
50354 Hürth
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	245 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen über zwei Ebenen mit Blick ins Grüne!

Diese charmante und gepflegte Maisonette-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) sowie der ausgebauten Dachspitze eines im Jahr 2006 massiv errichteten Mehrfamilienhauses. Durch die kleine Wohnanlage mit insgesamt nur 5 weiteren Wohneinheiten genießen Sie hier eine angenehme Privatsphäre und ein ruhiges sowie freundliches Nachbarschaftsumfeld.

Die Wohnung besticht durch eine einladende, geräumige Diele, von der aus Sie direkt das separate Gäste-WC sowie das helle Arbeits- bzw. Kinderzimmer (mit offenem First) erreichen. Zur linken Hand öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, welcher fließend in die integrierte Küchenzeile übergeht. Ein absolutes Highlight ist der vorgelagerte und von außen vollkommen uneinsehbare Freisitz, der Ihnen sonnige Stunden und pure Abendsonne garantiert.

Über eine massive Treppe gelangen Sie in die obere Ebene der Maisonette (Dachspitze). Hier erwartet Sie das Hauptschlafzimmer, das dank großer Velux-Fenster zu beiden Seiten wunderbar hell und luftig wirkt, sowie das geräumige Hauptbadezimmer, welches sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem absolut zeitgemäßen, einzugsbereiten Zustand. Die Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Fernwärme-Fußbodenheizung: In allen Räumen über individuelle Thermostate perfekt regelbar.
- Hochwertige Bodenbeläge: Edle Feinsteinzeugfliesen im Wohnbereich, der Küche, den Bädern und der Diele; hochwertiger Parkettboden in den Schlafräumen.
- Moderne Einbauküche: Komplett mit Spülmaschine, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube etc. bereits im Kaufpreis enthalten.
- Tageslichtbad: Ausgestattet mit integrierter Dusche und separater Badewanne.
- Fenster & Sonnenschutz: Weiße Kunststoffprofile mit Thermo-Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollos im Dachgeschoss sowie weiße Velux-Fenster inklusive Hitzeschutzmarkise und Verdunklungsrollo
- Hochwertige Innentüren: Edle Vollglastüren zum Wohnbereich sorgen für maximale Lichtdurchflutung.
- Sicherheit & Komfort: Moderne Gegensprechanlage vorhanden.
- Zusätzlicher Stauraum: Eigener Kellerraum, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, gemeinschaftlicher Fahrradkeller und gemeinschaftlicher Garten.
- Parkmöglichkeiten: Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht fest an die Wohnung gebunden und somit nicht im Kaufpreis enthalten. Innerhalb der Eigentümergemeinschaft besteht immer wieder die Chance, Stellplätze von Miteigentümern separat zu mieten oder zu erwerben. Hier gibt es bereits zwei Eigentümer die für diesen Fall in Betracht kommen. Gute Parkmöglichkeiten finden Sie zudem direkt im öffentlichen Raum vor dem Haus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Eine moderne Einbauküche mit Spülmaschine, Cerankochfeld mit Dunstabzug etc. ist im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch der Wohnung verbleiben.

Aufgrund der guten Lage und des sehr guten Allgemeinzustandes der Wohnung wie auch der gesamten Anlage, eignet sich diese auch ideal für den Kapitalanleger der in Hürth-Efferen investieren möchte.

Das monatliche Wohngeld inklusive Wasser- und Heizung sowie der Instandhaltungsrücklage beträgt 2026 mtl. 245,- €. Im Abrechnungsjahr 2025 waren mtl. 37 € nicht umlagefähig.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen getätigt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

Hürth-Efferen: Zentral, ruhig und naturnah direkt vor den Toren Kölns. Hürth-Efferen zählt aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur und der direkten Nähe zur Kölner Stadtgrenze zu den begehrtesten Wohnlagen im Rhein-Erft-Kreis. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die Kölner Innenstadt sowie das Umland sind sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (z. B. Stadtbahn-Linie 18) in kürzester Zeit zu erreichen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten – befinden sich direkt vor Ort und sind bequem fußläufig erreichbar. Das beliebte Einkaufszentrum „Hürth-Park“ mit seinen zahlreichen Modegeschäften, Gastronomieangeboten und einem großen Kino ist nur rund 2 Kilometer entfernt.

Für einen hohen Freizeit- und Erholungswert sorgen der nahegelegene Kölner Grüngürtel, lokale Sportplätze sowie der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Otto-Maigler-See, welcher zu ausgiebigen Spaziergängen und sommerlichen Aktivitäten einlädt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

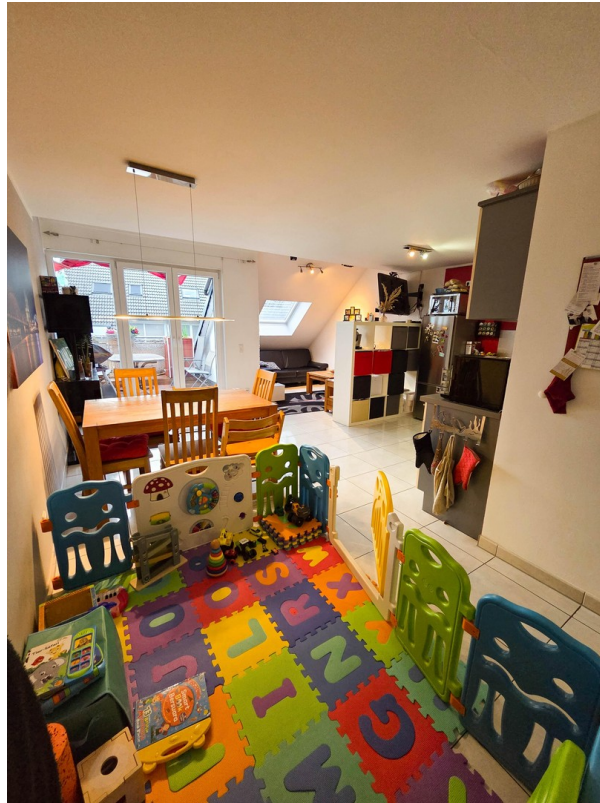


Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich / Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich Küche

Exposé - Galerie



Essbereich / Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Abstellbereich unter Treppe



Flurtreppe

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Kinderzimmer / Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste WC



Badezimmer

Exposé - Galerie

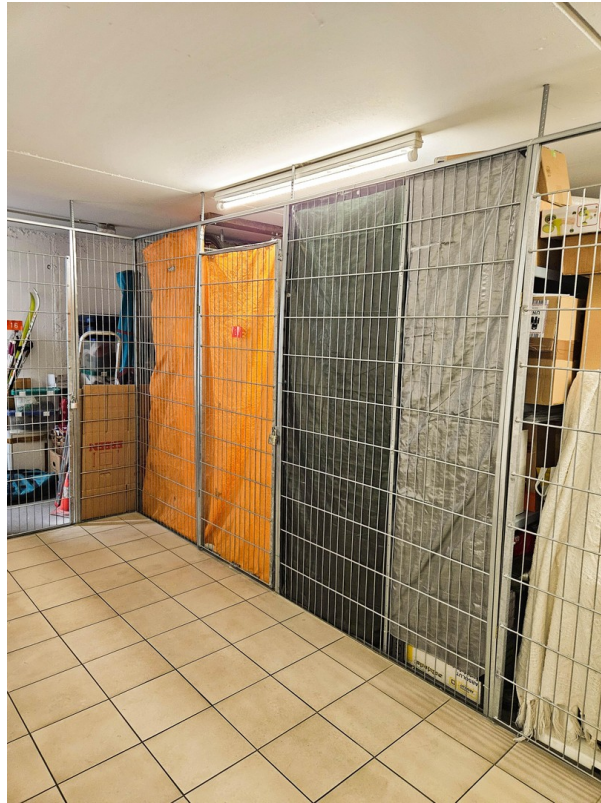


Balkon



Waschküche

Exposé - Galerie



Keller



Hauseingang

Exposé - Galerie



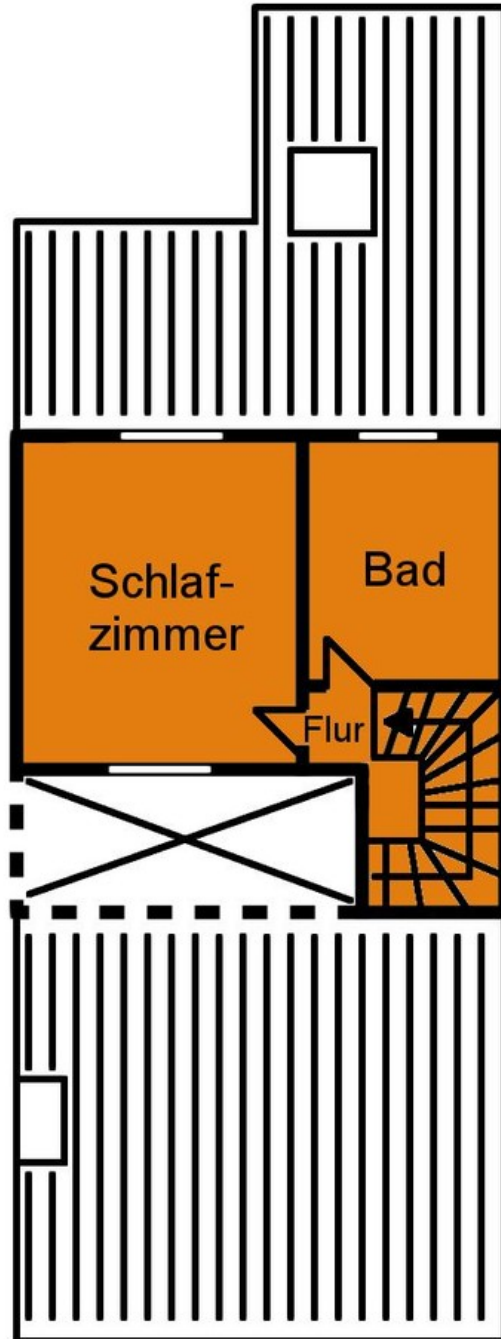
Haus Rückseite

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Spitzboden

Spitzboden