

Wie neu! Exklusive 3-Zimmer-Whg! Sonnenterrasse!



Ihr Ansprechpartner

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de

| | | | |
|--------------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| Kaufpreis | | Miete* | 1.550,- € |
| Baujahr | 2023 | Nebenkosten | 210,- € |
| Wohnfläche | 107 m ² | Zimmer | 3 |
| Nutzfläche | | Grundstück | |
| Garage/Stellplatz | 1 | Provision | - |

**Monatliche Kaltmiete zzgl. Nebenkosten*

Hürth-Gleuel! Stilvolle 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit zwei Terrassen und Privatgarten! (MB 5012)

+++++

Sehr geehrte/r Mietinteressent/in, bevor Sie weiterlesen, beachten Sie bitte:

Unser Auftraggeber wünscht einen Mieter mit einwandfreier Bonität. Bitte reichen Sie Ihre Anfrage nur dann ein, wenn Sie diese Voraussetzung erfüllen und dies z.B. durch eine Schufa-Selbstauskunft belegen können, die spätestens zur Besichtigung vorgelegt wird.

+++++

AUFTEILUNG

EG: Diele, Wohn-/Esszimmer, Küche, Gäste-WC und Terrasse

UG: Flur, zwei Schlafzimmer und ein Wannenbad

BESCHREIBUNG

Diese exklusive 3-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in einem erst 2023 errichteten Mehrfamilienhaus mit lediglich 12 Wohneinheiten. Das moderne Gebäude in hochwertiger zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss überzeugt durch seine elegante weiße Putzfassade sowie die attraktive leichte Halbhöhenlage in Hürth-Gleuel. Die Wohnung erstreckt sich über Unter- und Erdgeschoss und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 107 m² inklusive Terrassenflächen ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit viel Privatsphäre und besonderem Komfort.

Ein echtes Highlight dieser neuwertigen Mietwohnung sind die beiden großzügigen Terrassen sowie der exklusiv zugeordnete, vollständig eingezäunte Gartenanteil. Die große Terrasse im Erdgeschoss schließt direkt an den Wohnbereich an und bietet Zugang zum eigenen Garten. Über ein kleines Gartentor gelangt man zusätzlich in den

gemeinschaftlichen Gartenbereich der Wohnanlage.

Im Untergeschoss befindet sich eine weitere, angenehm sonnengeschützte Terrasse, die direkt an die beiden Schlafzimmer angrenzt. Hierdurch entsteht ein besonders ruhiges und geschütztes Wohngefühl. Alternativ eignet sich eines der Zimmer ideal als Büro oder Home-Office sowie als Kinder- oder Gästezimmer.

Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, eine moderne Küche sowie ein Gäste- WC. Im Untergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Wannenbad.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige und zeitlose Ausstattung. Vinylboden in moderner Holzoptik, weiße Wände, Türen und Zargen sowie eine angenehme Fußbodenheizung schaffen ein modernes und wohnliches Ambiente. Beheizt wird die gesamte Immobilie über einen Fernwärmeanschluss.

Die neuwertige Einbauküche verbleibt in der Wohnung und wird für monatlich 80 Euro überlassen.

Zusätzlich steht dem Mieter auch noch ein eigener, abschließbarer Kellerraum zur Verfügung.

Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage. Der dort befindliche Stellplatz wird für 80 Euro zusätzlich angeboten.

Besonders hervorzuheben sind neben dem jungen Baujahr die außergewöhnliche Kombination aus Maisonnettecharakter, zwei Terrassen und eigenem Garten. Diese Merkmale verleihen der Wohnung einen seltenen und exklusiven Wohnwert.

Der Mietvertrag wird bis zum Jahr 2032 befristet abgeschlossen. Eine Anmietung ist daher bis maximal 2032 vorgesehen.

LAGE

Die Wohnanlage befindet sich in attraktiver und ruhiger Halbhöhenlage von Hürth. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig besteht eine sehr gute Anbindung an Köln sowie an die umliegenden Städte über die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

FAZIT

Diese hochwertige Maisonnettewohnung vereint modernes Wohnen, eine neuwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Raumkonzept mit viel Privatsphäre. Zwei Terrassen, der eigene eingezäunte Garten sowie die ruhige und attraktive Wohnlage schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten angeboten wird. Ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Home-Office Wunsch, die exklusives Wohnen in einem modernen Umfeld schätzen.

HEIZUNG/ENERGIEAUSWEIS

Fernwärmezentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung

Baujahr Gebäude: 2023

Baujahr Heizung: 2023

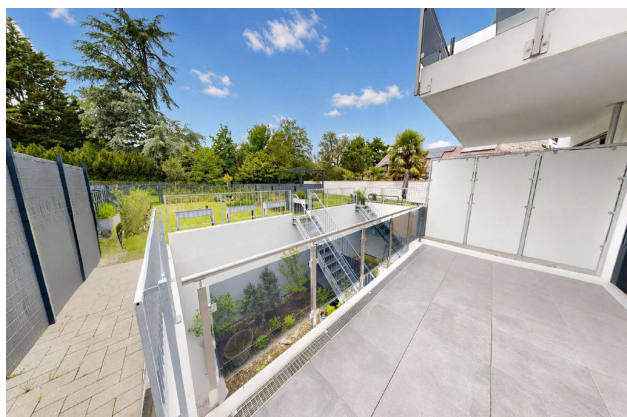
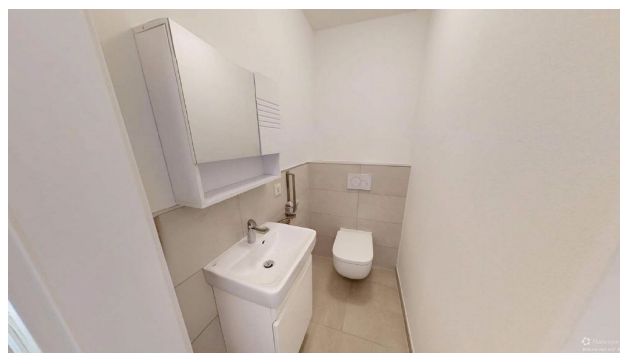
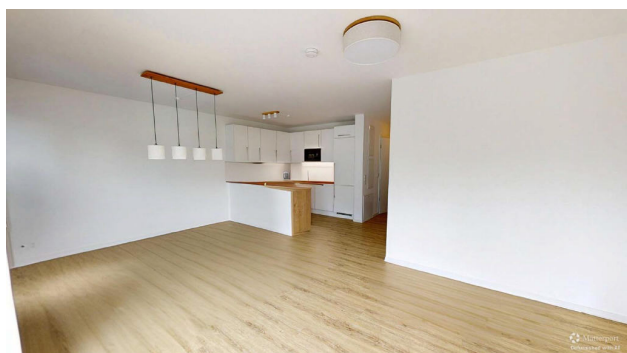
Der Energieausweis liegt in bedarfsorientierter Form vor.

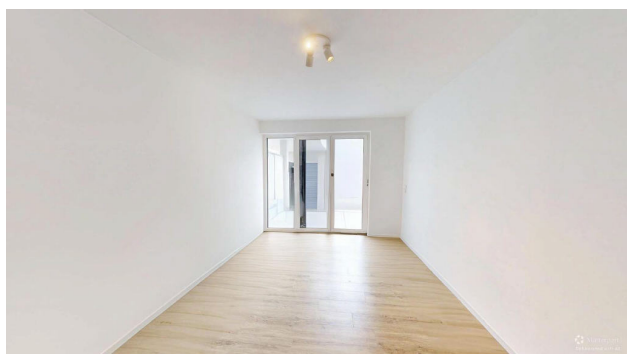
Endenergiebedarf: 58,4 kWh/(m²*a)

Effizienzklasse: B

Gültig bis: 23.10.2033

Objektbilder





Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH

Dieselstr. 14

D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260

Fax: +49 (0) 2235 / 929265

eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705

Handelsregister: HRB 44235

Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch

Erftkreis - Der Landrat

Willy-Brandt-Platz 1

D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.