

EXPOSÉ

Kalscheurener Straße 5
50354 Hürth

4-Zimmer-EG-Wohnung mit Garten in Hürth-Efferen zu verkaufen

- Lage:
 - Kalscheurener Straße 5, 50354 Hürth-Efferen
 - 3min zur U-Bahn-Linie 18

- Daten zum Objekt:
 - 4-Zimmer-Wohnung (EG)
 - Wohnfläche: 118qm
 - (private) Gartenfläche: 160qm
 - Tiefgaragenstellplatz
 - Gehobene Ausstattung
 - Erstbezug: November 2015
 - Sofort bezugsfrei, nicht vermietet

- Verkaufsstart: Januar 2025

- **Verkaufspreis: 750.000 €**



Beschreibung

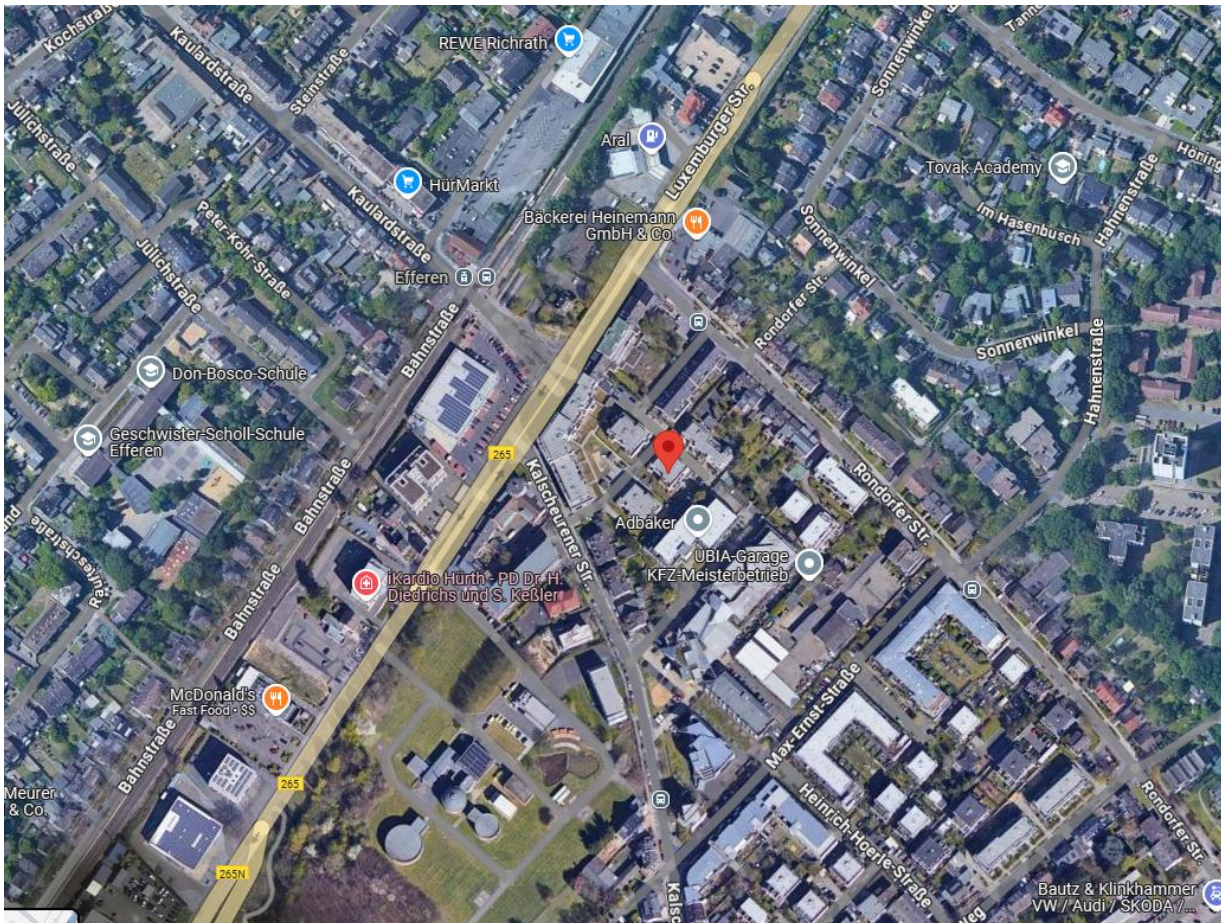
Diese lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung in der begehrten Lage von Hürth-Efferen vor den Toren Kölns bietet höchsten Wohnkomfort und eine großzügige Raumaufteilung.

Auf **118 m² Wohnfläche** verteilen sich vier Zimmer, die ideal für Familien oder Paare geeignet sind, die das Zusammenspiel von urbaner Nähe und naturnahem Wohnen zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist der **160 m² große Garten**, der aus jedem Wohnraum zugänglich ist – Ihr privates Paradies zum Entspannen und Genießen.

Die Immobilie befindet sich in der ruhigen und dennoch zentralen **Kalscheurener Straße 5 in Hürth-Efferen**. Mit der U-Bahn-Linie 18 erreichen Sie z.B. die Hauptbahnhöfe Köln in 20 min und Bonn in 45min ohne Umsteigen – die Haltestelle Efferen liegt nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind ebenfalls in der Nähe.

Lage



- Im Umkreis von 500m:
 - Haltestelle Efferen (U-Bahn Linie 18)
 - Rewe
 - Lidl
 - Aral
 - McDonalds
 - L'Osteria
 - Bäckerei Heinemann
 - VW Autohaus
 - Ärztehaus
 - Apotheke
- Im Umkreis von 1km:
 - Autobahnauffahrt Köln-Klettenberg (A4)
 - Zwei Grundschulen
 - Kindergarten
 - Bauhaus
 - Kölner Grüngürtel

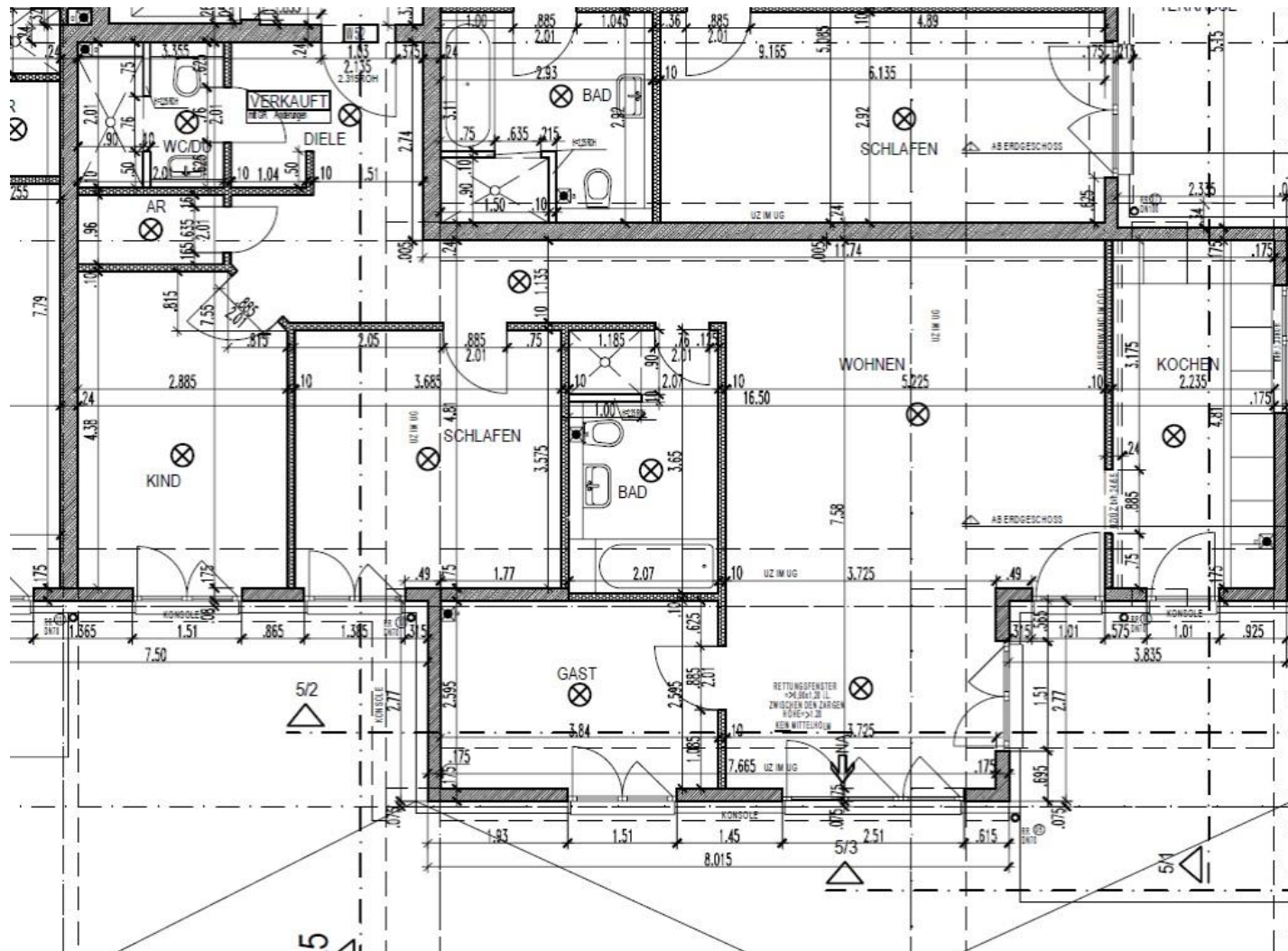
Ausstattung

- Die Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung:
 - **Offenes Wohnkonzept** mit direktem Zugang zu zwei Terrassen und zum Garten
 - **Moderne Bodenfliesen** mit komfortabler Fußbodenheizung
 - **Zwei hochwertige Bäder:** zwei Duschen, zwei WCs und eine Badewanne
 - Praktische Nebenräume: **Tiefgaragenstellplatz** und eigener Kellerraum plus Waschküche mit Platz für Waschmaschine & Trockner
 - Optimale Raumaufteilung: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum und Büro/Gästezimmer
 - **Eingangsbereich** mit maßgefertigtem Einbauschränk
 - Energiesparendes Wohnen dank **KFW Effizienzstandard 70**

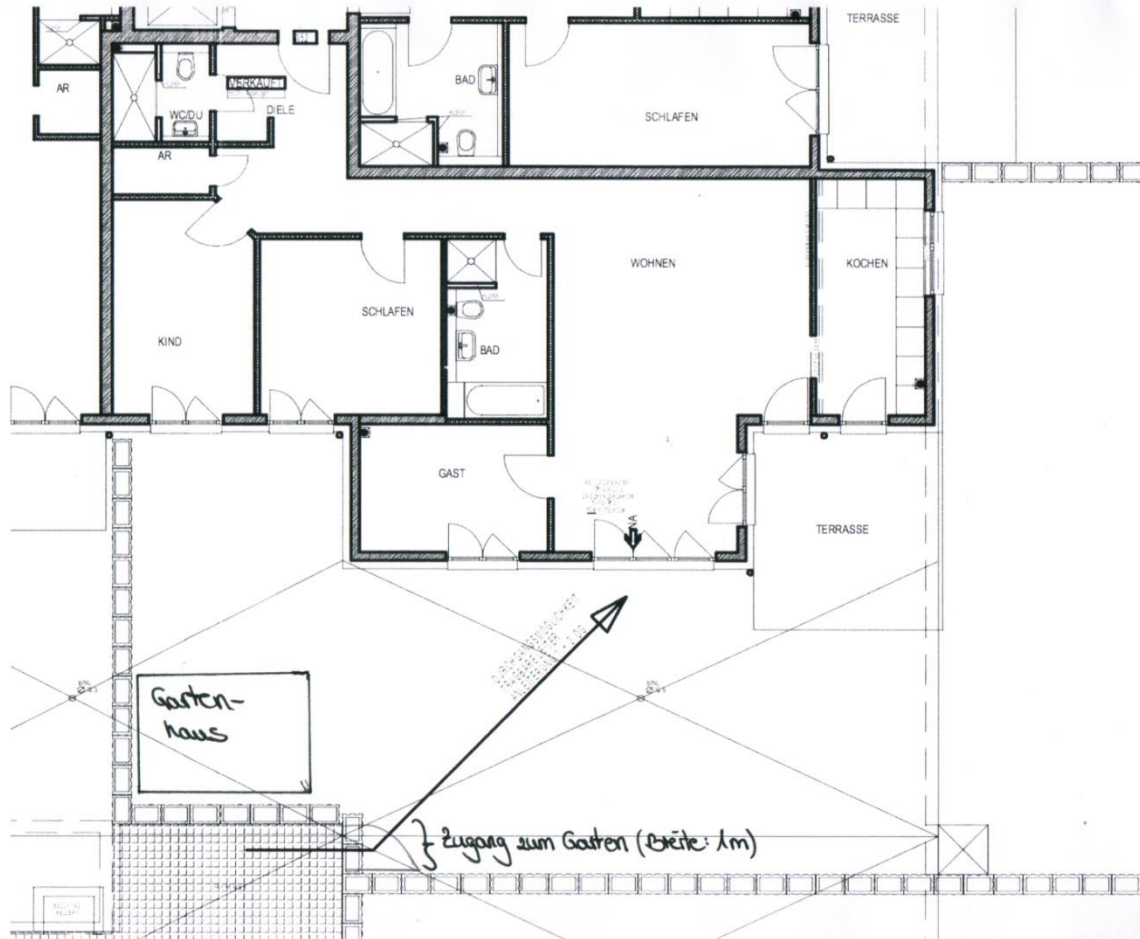
Wohnung – Grundriss



Wohnung – Grundriss mit Maßen

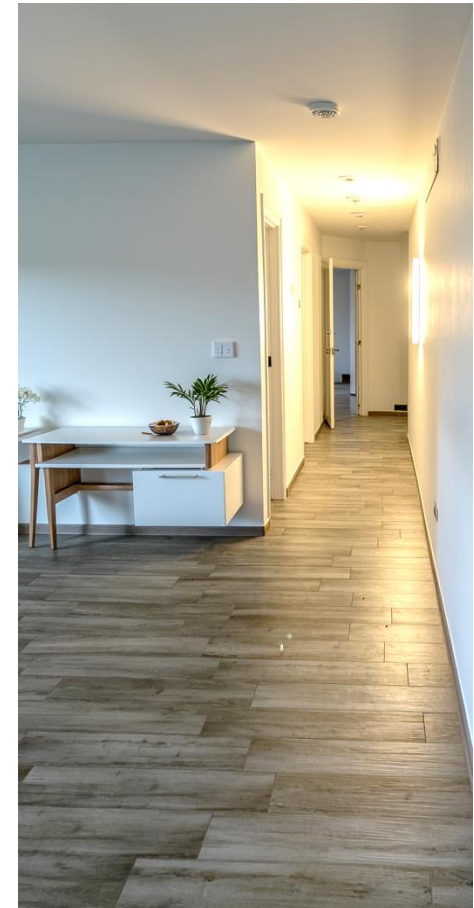


Wohnung – Grundriss mit Außenanlage



Wohnung – Bilder (Stand 2025)

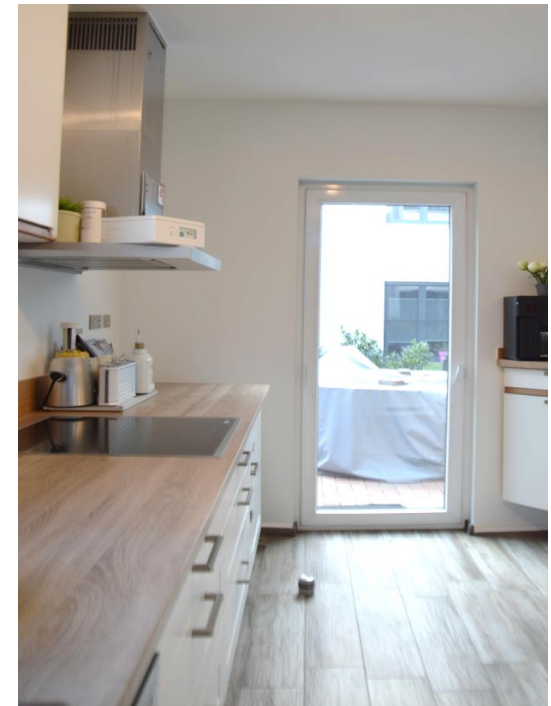
Wohnen



(Möbel & Deko sind nicht mehr vorhanden)

Wohnung – Bilder (Stand 2025)

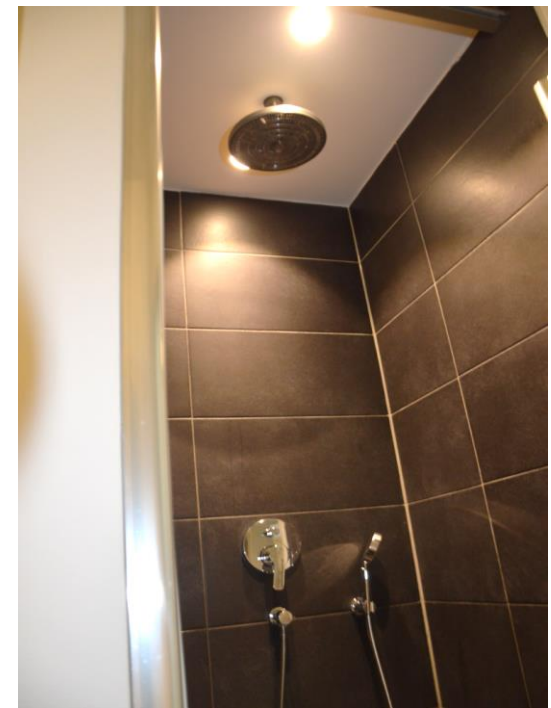
Küche



(Einbauküche & Deko sind nicht mehr vorhanden, aktueller Zustand: siehe Bild links)

Wohnung – Bilder (Stand 2025)

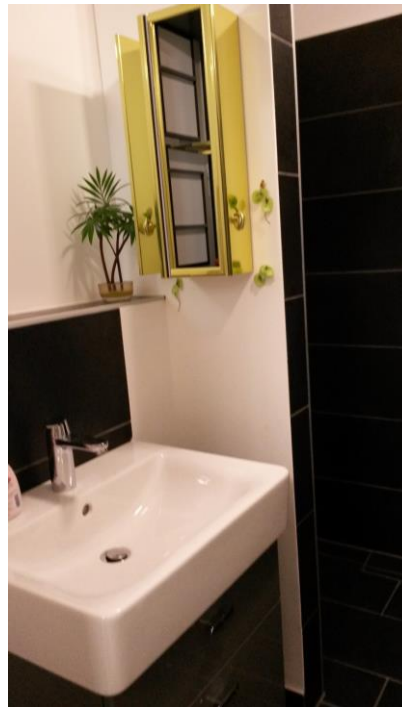
Bad



(Spiegel & Deko sind nicht mehr vorhanden)

Wohnung – Bilder (Stand 2025)

WC / Dusche



(Spiegel & Deko sind nicht mehr vorhanden, aktueller Zustand: siehe Bild links)

Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Büro / Gast



Kind



(Möbel & Deko sind nicht mehr vorhanden)

Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Eingang



Abstell



(Möbel & Deko sind nicht mehr vorhanden)

Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Schlafen



(Möbel & Deko sind nicht mehr vorhanden, aktueller Zustand: siehe Bild links ohne Regal)

Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Garten



Wohnung – Bilder (Stand 2025)

Hauseingang



Tiefgaragenstellplatz / Keller



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

gültig bis: 11.10.2025

1

Gebäude

Gebaudetyp	Neu- u. Altbau, KfW Effizienzhaus 70%	Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Kalscheurener Str. 5, 50354 Hürth	
Gebäudeteil	Haus 5	
Baujahr Gebäude	2015	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2015	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A _{tr})	1.239 m ²	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	Natürliche Lüftung (Fenster, Türen, etc.)	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen und durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. A. Avesing
Ingenieurbüro Avesing
Im Gewerbegebiet 13a
50767 Köln

11.10.2015

Datum

A. Avesing
Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

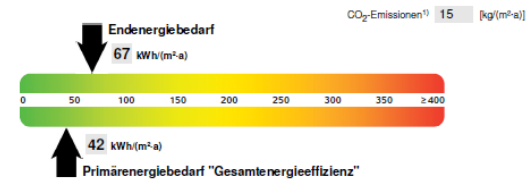
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Kalscheurener Str. 5, 50354 Hürth
Haus 5

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **42** kWh/(m²·a) Anforderungswert **61** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert **0,36** W/(m²·K) Anforderungswert **0,50** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18559

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Fernwärme / Fernwärme	42,6	23,2	1,3	67,0

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

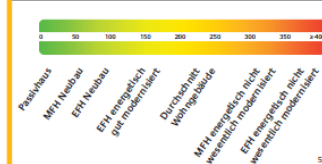
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_t

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{tr}).

¹⁾ Freiwillige Angabe ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV ³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ⁴⁾ Ggf. einschließlich Kühlung ⁵⁾ EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhäuser

Hausverwaltung / Miteigentumsverhältnisse

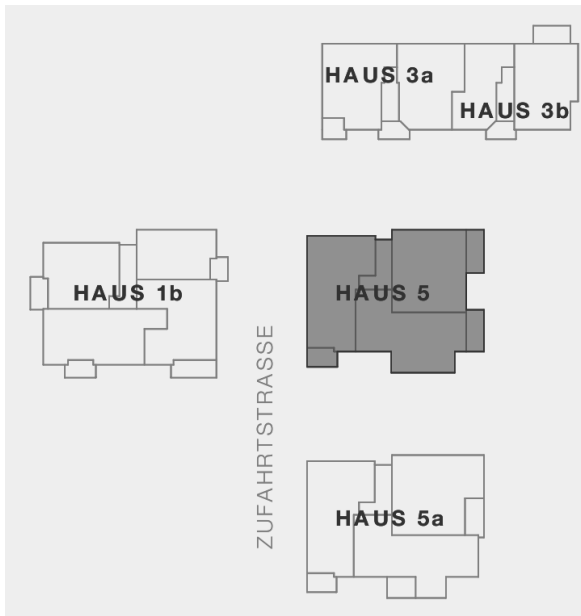
baardse GmbH
Immobilien

Besuchen Sie uns für Aktuelles
auch auf unseren Social-Media-
Kanälen.

BAARDSE GMBH

📍 Bernhard-Feilchenfeld-Str. 11
50969 Köln

☎ Tel.: 0221 / 944060-0
Fax: 0221 / 944060-28



Kalscheurener Straße 1b-5a in Hürth

Whg. Nr.	Etage	Postalisches	Miteigentumsanteile
1	EG	Kalscheurener Straße 5a	20 /1.000
2	EG	Kalscheurener Straße 5a	21 /1.000
3	EG	Kalscheurener Straße 5a	22 /1.000
4	1. OG	Kalscheurener Straße 5a	20 /1.000
5	1. OG	Kalscheurener Straße 5a	21 /1.000
6	1. OG	Kalscheurener Straße 5a	22 /1.000
7	2. OG	Kalscheurener Straße 5a	20 /1.000
8	2. OG	Kalscheurener Straße 5a	19 /1.000
9	2. OG	Kalscheurener Straße 5a	22 /1.000
10	STG	Kalscheurener Straße 5a	13 /1.000
11	STG	Kalscheurener Straße 5a	13 /1.000
12	STG	Kalscheurener Straße 5a	14 /1.000
13	EG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
14	EG	Kalscheurener Straße 5	25 /1.000
15	EG	Kalscheurener Straße 5	23 /1.000
16	1. OG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
17	1. OG	Kalscheurener Straße 5	22 /1.000
18	1. OG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
19	2. OG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
20	2. OG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
21	2. OG	Kalscheurener Straße 5	17 /1.000
22	STG	Kalscheurener Straße 5	20 /1.000
23	STG	Kalscheurener Straße 5	18 /1.000
24	EG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
25	EG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
26	EG	Kalscheurener Straße 3b	12 /1.000
27	EG	Kalscheurener Straße 3b	19 /1.000
28	1. OG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
29	1. OG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
30	1. OG	Kalscheurener Straße 3b	12 /1.000
31	1. OG	Kalscheurener Straße 3b	17 /1.000
32	2. OG	Kalscheurener Straße 3a	17 /1.000
33	2. OG	Kalscheurener Straße 3a	13 /1.000
34	2. OG	Kalscheurener Straße 3b	10 /1.000
35	2. OG	Kalscheurener Straße 3b	14 /1.000
36	SG-DG	Kalscheurener Straße 3a	11 /1.000
37	SG-DG	Kalscheurener Straße 3a	26 /1.000
38	EG	Kalscheurener Straße 1b	16 /1.000
39	EG	Kalscheurener Straße 1b	20 /1.000
40	EG	Kalscheurener Straße 1b	18 /1.000
41	EG	Kalscheurener Straße 1b	13 /1.000
42	1. OG	Kalscheurener Straße 1b	16 /1.000
43	1. OG	Kalscheurener Straße 1b	20 /1.000
44	1. OG	Kalscheurener Straße 1b	18 /1.000
45	1. OG	Kalscheurener Straße 1b	13 /1.000
46	2. OG	Kalscheurener Straße 1b	16 /1.000
47	2. OG	Kalscheurener Straße 1b	20 /1.000
48	2. OG	Kalscheurener Straße 1b	18 /1.000
49	2. OG	Kalscheurener Straße 1b	13 /1.000
50	STG	Kalscheurener Straße 1b	22 /1.000
51	STG	Kalscheurener Straße 1b	13 /1.000
52	STG	Kalscheurener Straße 1b	8 /1.000
Gesamte Miteigentumsanteile			915 /1.000

Tiefgarage Nr. 2

TG-Stpl. Nr.	Miteigentumsanteile
STPL 2.1	1 /1.000
STPL 2.2	1 /1.000
STPL 2.3	1 /1.000
STPL 2.4	1 /1.000
STPL 2.5	1 /1.000
STPL 2.6	1 /1.000
STPL 2.7	1 /1.000
STPL 2.8	1 /1.000
STPL 2.9	1 /1.000
STPL 2.10	1 /1.000
STPL 2.11	1 /1.000
STPL 2.12	1 /1.000
STPL 2.13	1 /1.000
STPL 2.14	1 /1.000
STPL 2.15	1 /1.000
STPL 2.16	1 /1.000
STPL 2.17	1 /1.000
STPL 2.18	1 /1.000
STPL 2.19	1 /1.000
STPL 2.20	1 /1.000
STPL 2.21	1 /1.000
STPL 2.22	1 /1.000
STPL 2.23	1 /1.000
STPL 2.24	1 /1.000
STPL 2.25	1 /1.000
STPL 2.26	1 /1.000
STPL 2.27	1 /1.000
STPL 2.28	1 /1.000
STPL 2.29	1 /1.000
STPL 2.30	1 /1.000
STPL 2.31	1 /1.000
STPL 2.32	1 /1.000
Gesamte MEA	32 /1.000

VIELEN DANK