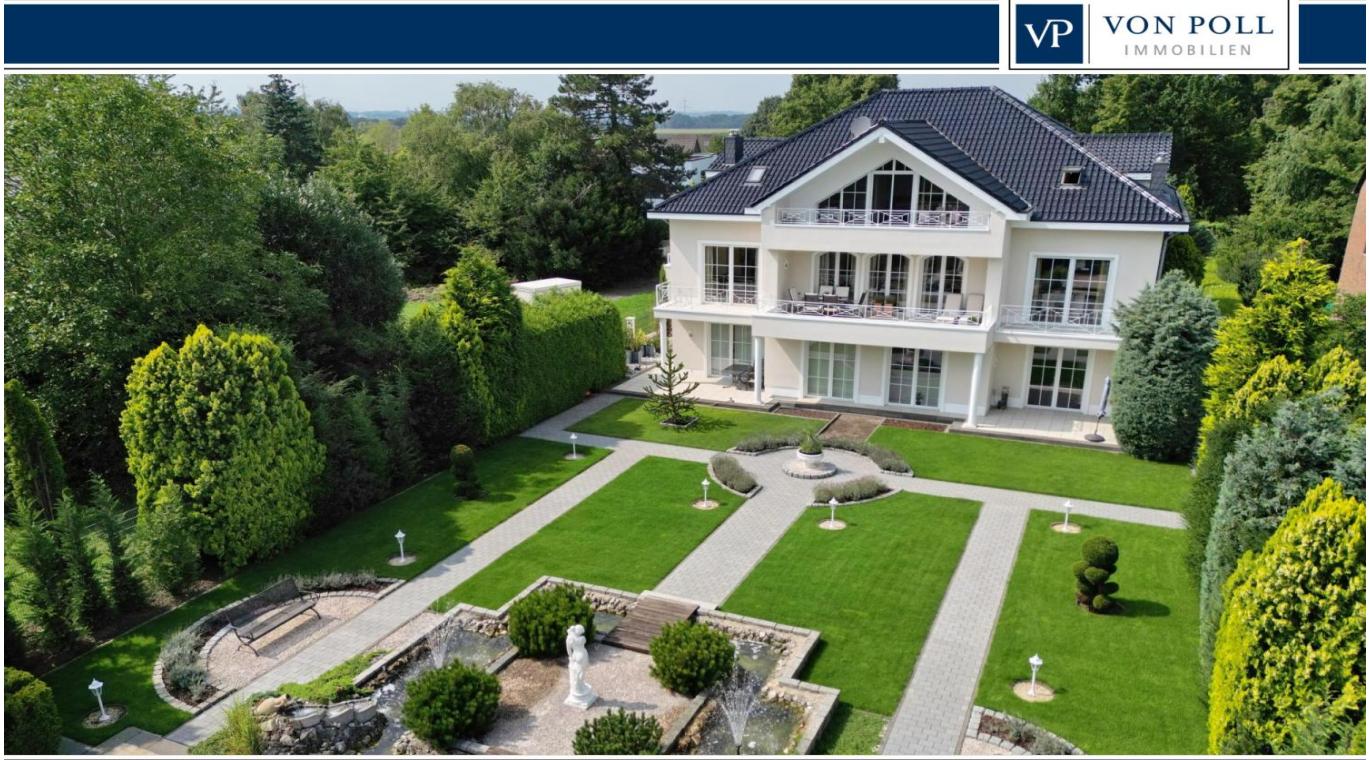


Hürth – Stotzheim

Mediterranean luxury maisonette with park-like garden – exclusive living in Hürth

Property ID: 24400018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 311 m² • ROOMS: 5

Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

At a glance

Property ID	24400018	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 311 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 33 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2008		
Type of parking	2 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	98.75 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.
Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung

www.von-poll.com

Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



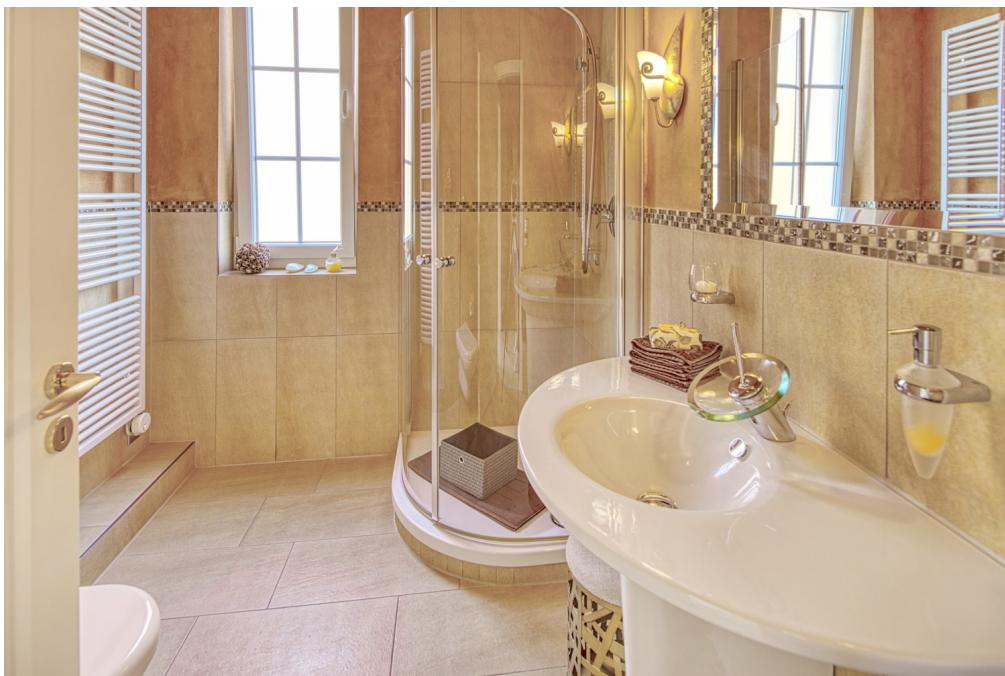
Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



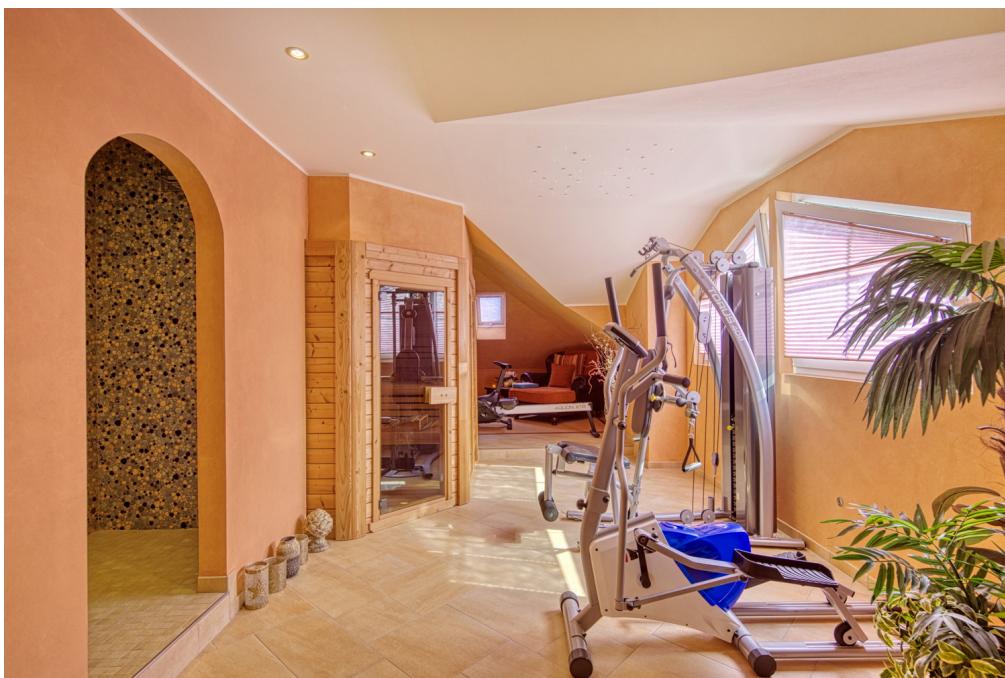
Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



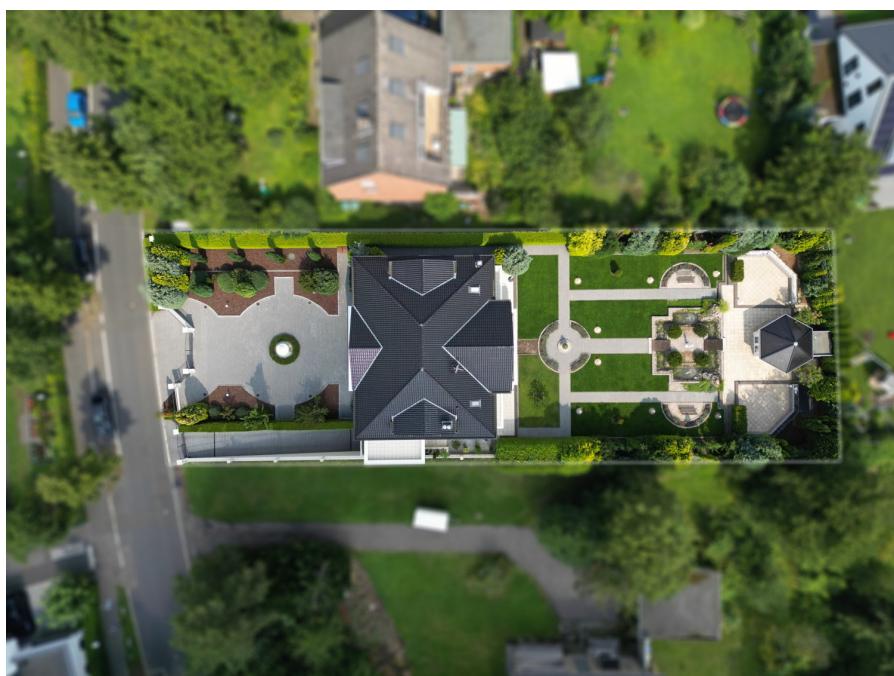
Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this exceptional, light-filled, and lovingly designed maisonette apartment in a stylish architect-designed house – nestled within a unique, spacious, park-like garden. This property combines impressive grandeur with timeless elegance and a sophisticated Mediterranean living ambiance. Every corner of this solid four-family house, built in 2008, has been designed by the owner with a keen sense of elegance and southern European flair. The thoughtfully designed and meticulously landscaped driveway – with high-quality landscaping and clean lines – underscores the modern aesthetic of the entire property. The maisonette apartment for sale spans over 311 m² of living space and boasts ceilings approximately 2.75 meters high across the upper and attic floors, offering a total of five balconies that provide diverse views of the magnificent garden. Video surveillance ensures added security and convenience. Upon entering the apartment, a unique living experience unfolds: Warm materials, natural stone highlights, and a harmonious, Mediterranean-inspired interior design lend the apartment an atmosphere of southern joie de vivre – reminiscent of a Mallorcan villa. Upstairs, you'll find the luxurious SieMatic kitchen with Miele appliances and an elegant island – ideal for culinary delights of the highest caliber. Adjacent to the kitchen are the stylish dining area and a spacious living room of approximately 60 m² in inviting colors, whose floor-to-ceiling windows create an open and, above all, light-filled living space. Also on this level: a generously sized guest room or bedroom, an elegant shower room, and a practical utility room. An elegant staircase leads to the top floor, dedicated to your private retreat: a tranquil bedroom with a balcony and air conditioning, a dressing room, and a high-end bathroom with a whirlpool, natural stone elements, and a spacious walk-in shower – a haven of peace and rejuvenation. Another highlight is the exclusive wellness area with sauna, shower, and separate WC – complemented by an adjoining room currently used as a fitness area. This creates a private spa space that blends Mediterranean ease with modern luxury. The living space is further enhanced by an approximately 40 m² basement, which is not included in the living area but is currently used as a private cinema room. It also houses another shower room, access to the shared laundry room, the heating system, and the underground parking garage. A true gem is the Mediterranean-style garden belonging exclusively to this apartment: lovingly planted, thoughtfully laid out, and equipped with a pavilion, shower, and WC – ideal for summer evenings, stylish receptions, or relaxing hours outdoors. There is also the option to purchase two additional apartments in the building: one approximately 47 m² and another of 73 m², both located on the ground floor – ideal for multi-generational living or as an investment property. Move in and enjoy – Mediterranean living at its finest! We would be happy to send you the complete exposé with further information and floor plans of the



VON POLL
REAL ESTATE

property, or are available at any time for a personal meeting and an exclusive viewing.

Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Details of amenities

- besondere Maisonette-Wohnung in Vierfamilienhaus
- Baujahr 2008
- ca. 311 m² Wohnfläche
- Deckenhöhe ca. 2,75 m
- Video überwacht
- SieMatic-Küche mit Miele Geräten und wunderschöner Arbeitsplatte
- zwei Schlafzimmer
- zwei Bäder
- 5 Balkone
- Gartennutzung
- Beheizung über Fernwärme
- Fußbodenheizung
- 2 Tiefgaragenstellplätze zu je 20.000 Euro
- Saunabereich mit WC & Dusche
- Hobbyraum & Badezimmer im Keller

Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

All about the location

Stotzheim ist ein Ortsteil der Stadt Hürth im Rhein-Erft-Kreis südwestlich von Köln. Es wird auch Stiefmütterchen-Dorf genannt: das Dorf mit Charme und Gemütlichkeit.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Naherholungsgebiet Otto-Maigler-See erreichen sie in wenigen Autominuten.

Die naheliegenden Wald- und Erholungsgebiete ermöglichen spontane Spaziergänge und Radtouren, um die Seele baumeln zu lassen.

Eine Auswahl an Kindergärten in der nahen Umgebung rundet den positiven Charakter ab. In den umliegenden Stadtteilen von Hürth finden Sie weitere notwendige Institutionen wie Apotheken und Ärzte. Der „Hürth Park“ ist einen Shopping Ausflug wert.

Der beliebte Erlebnisbauernhof „Getrudenhof“ liegt ebenso nur wenige Autominuten entfernt.

Wenn Ihnen das alles immer noch zu gemütlich ist und sie noch mehr Trubel brauchen, gibt es eine direkte Busanbindung zum Hbf Köln. Die Haltestelle ist ca. 2 min. vom neuen Zuhause entfernt.

Mit dem Auto sind Sie künftig in 15 Minuten in Köln.

Fazit: Stotzheim, ein Dorf mit Charme.

Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 98.75 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com