

Hürth – Stotzheim

Dream villa with guesthouse just outside Cologne - first occupancy!

Property ID: 24400021



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.999.999 EUR • LIVING SPACE: ca. 610,67 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.722 m²

Property ID: 24400021 - 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: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

At a glance

Property ID	24400021
Living Space	ca. 610,67 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	5
Bathrooms	5
Year of construction	1936
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.999.999 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Usable Space	ca. 101 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	88.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.01.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400021 - 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: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

A first impression

VON POLL REAL ESTATE presents this luxurious retreat with its own guesthouse in a secluded location just outside Cologne. Enjoy the expansive views across fields and meadows. This exclusive property sits on a generous plot of approximately 1,722 m² and offers an impressive living area of approximately 526.30 m² in the main house, as well as an additional 84.37 m² of usable living space in the guesthouse. Originally built in 1936, the main house underwent extensive renovation and modernization between 2010 and 2024. Thanks to these comprehensive renovations and extensions, you can expect a unique, newly renovated property in pristine condition. Upon entering the secluded house, you are greeted by a welcoming atmosphere, further enhanced by the charming courtyard. From the entrance area, a four-step staircase leads to the sleeping quarters, while the living area is accessible on the ground floor. This property boasts 24 floor-to-ceiling, triple-glazed windows offering panoramic views of the surrounding countryside. The luxurious furnishings elegantly blend the charm of a traditional farmhouse with modern touches. The main house comprises eight spacious rooms, including four luxurious bedrooms, all equipped with air conditioning and stylishly designed bathrooms for maximum comfort. The upper central wing features a light-filled balcony room and a small kitchenette, ideal for relaxing mornings with views of the greenery or as a future home office. The lower central wing houses the entrance hall, two guest toilets, and access to the living area. Practical storage rooms on each floor provide added convenience for household staff. The living area, with its impressive open gallery boasting a ceiling height of up to approximately 6.60 meters, seamlessly integrates the kitchen, living, and dining areas, captivating every visitor. The light-filled gallery in the upper living area, accessible via a separate staircase, offers an ideal opportunity for future use as an exclusive library or fitness area. The expansive garden, with approximately 600 m² of lawn and a roughly 180 m² terrace, invites you to relax, unwind, and enjoy the tranquil atmosphere. Another highlight of this property is the separate guesthouse with two rooms and approximately 84.37 m² of living space, which is not included in the approximately 526.30 m² of living space in the main house. Built in 2010, the guesthouse offers the highest level of comfort, including energy-efficient underfloor heating with a heat pump, triple-glazed windows, and a high-quality Nolte fitted kitchen. The guesthouse is complemented by a generous terrace of approximately 111 m² and an elegantly designed bathroom. It thus provides an exclusive retreat for guests, family, or space for a variety of uses – be it as a private studio, spa, or cozy haven for relaxing hours. This exceptional property combines luxury with the charm of a traditional farmhouse and is situated in an idyllic, peaceful location. It offers a perfect oasis for those seeking something special. The house is vacant and just waiting to be inhabited by its

new, loving owners. It is ideally suited for a family who appreciates both the tranquility of nature and excellent transport links to Cologne, Bonn, and Düsseldorf. The pictures can only begin to convey the impressive sense of space, the expansive rooms, and the high ceilings of this country estate. Experience its unique charm for yourself during a personal viewing.

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Details of amenities

Haupthaus:

- Schlaftrakt ursprüngliches Bj. 1936| Kernsanierung 2010-2024
- Wohntrakt Bj. 2010 - 2024 Neubau / Anbau
- Mittelflügel Bj. 2010 - 2024 Neubau / Anbau
- Wohnfläche von ca. 526,30 m²
- 8 Zimmer
- Deckenhöhe Wohnzimmer 6,6 m
- Galerie bis zu 3,45 m Deckenhöhe
- kleine Kaffeeküche im oberen Schlaftrakt
- Fußbodenheizung und Heizkörper
- Klimaanlage in den Schlafzimmern
- vier Bäder en Suite
- zwei Toiletten
- RAK Ceramics Fliesen
- Weinkeller
- Terrasse mit ca. 185 m²
- Abstellkammern für Reinigungspersonal
- Energieklasse C

Gästehaus:

- Bj 2010
- ca. 84,37 m² zusätzlich wohnlich nutzbare Fläche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche von Nolte
- Fußbodenheizung über Wärmepumpe
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Terrasse ca. 111 m²
- Energieklasse A

Grundstück:

- Garage
- Vorhof mit ca. 195 m²
- Innenhof mit ca. 135 m²
- Keller mit Heizung und Hauswirtschaftsraum ca. 60 m²
- Terrassen 296 m²
- Rasenfläche ca. 600 m²

- Regenwasserspeicher 15.000 Liter
- alter Baumbestand
- Grundstücksfläche 1722 m²
- Die Immobilie liegt baurechtlich im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

All about the location

Das Objekt liegt ruhig und abgeschieden in einer idyllischen Sackgassenlage, umgeben von weiten Feldern im malerischen Ortsteil Stotzheim, der zur Stadt Hürth im Rhein-Erft-Kreis gehört, nur wenige Kilometer südwestlich von Köln.

Die Immobilie liegt baurechtlich im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB, was bei baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen berücksichtigt werden muss.

Trotz der abgeschiedenen Lage ist die Anbindung hervorragend: Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof ist fußläufig in etwa fünf Minuten erreichbar.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Naherholungsgebiet Otto-Maigler-See sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Darüber hinaus bieten die nahegelegenen Wald- und Erholungsgebiete ideale Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und Fahrradtouren.

In der direkten Umgebung finden sich mehrere Kindergärten, und auch Apotheken sowie Ärzte sind in den umliegenden Stadtteilen von Hürth leicht zugänglich. Der „Hürth Park“ lädt zu einem ausgiebigen Shoppingausflug ein, und der beliebte Erlebnisbauernhof „Getrudenhof“ ist nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Neben der schnellen Erreichbarkeit von Köln, das mit dem Auto in etwa 15 Minuten erreicht wird, sind auch Bonn in etwa 25 Minuten und Düsseldorf in rund 45 Minuten erreichbar, was die Lage für Pendler besonders attraktiv macht.

Fazit: Stotzheim überzeugt durch seine charmante Dorflage und eine perfekte Mischung aus Natur, Erholung und hervorragender Anbindung an die Städte Köln, Bonn und Düsseldorf.

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können

von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Property ID: 24400021 - 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