

Hürth – Stotzheim

Lujoso dúplex mediterráneo con jardín tipo parque: una vivienda exclusiva en Hürth

Número de propiedad: 24400018



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 311 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

De un vistazo

Número de propiedad	24400018
Superficie habitable	ca. 311 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	A petición
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 33 m²
Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	19.08.2034
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	98.75 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



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

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este excepcional, luminoso y cuidado dúplex en una elegante casa de diseño arquitectónico, enclavado en un singular y espacioso jardín estilo parque. Esta propiedad combina una imponente grandeza con una elegancia atemporal y un sofisticado ambiente mediterráneo. Cada rincón de esta sólida casa para cuatro familias, construida en 2008, ha sido diseñado por el propietario con un gran sentido de la elegancia y un toque del sur de Europa. El acceso, cuidadosamente diseñado y meticulosamente ajardinado, con un paisajismo de alta calidad y líneas limpias, realza la estética moderna de toda la propiedad. El dúplex en venta cuenta con más de 311 m² de superficie habitable y techos de aproximadamente 2,75 metros de altura en las plantas superior y ático, con un total de cinco balcones que ofrecen diversas vistas al magnífico jardín. El sistema de videovigilancia garantiza mayor seguridad y comodidad. Al entrar en el apartamento, se despliega una experiencia de vida única: materiales cálidos, detalles en piedra natural y un armonioso diseño interior de inspiración mediterránea confieren al apartamento una atmósfera de alegría de vivir sureña, que recuerda a una villa mallorquina. En la planta superior, encontrará la lujosa cocina SieMatic con electrodomésticos Miele y una elegante isla, ideal para delicias culinarias del más alto nivel. Junto a la cocina se encuentran el elegante comedor y un espacioso salón de aproximadamente 60 m² en colores acogedores, cuyos ventanales de suelo a techo crean un espacio abierto y, sobre todo, luminoso. En esta planta también se encuentran una amplia habitación o dormitorio de invitados, un elegante baño con ducha y un práctico lavadero. Una elegante escalera conduce a la planta superior, dedicada a su retiro privado: un tranquilo dormitorio con balcón y aire acondicionado, un vestidor y un baño de alta gama con bañera de hidromasaje, elementos de piedra natural y una amplia ducha a ras de suelo: un remanso de paz y rejuvenecimiento. Otro punto a destacar es la exclusiva zona de bienestar con sauna, ducha y aseo independiente, complementada con una sala contigua que actualmente se utiliza como gimnasio. Esto crea un espacio de spa privado que combina la tranquilidad mediterránea con el lujo moderno. La superficie habitable se enriquece con un sótano de aproximadamente 40 m², que no forma parte de la sala de estar, pero que actualmente se utiliza como sala de cine privada. También alberga otro aseo con ducha, acceso a la lavandería compartida, la calefacción y el aparcamiento subterráneo. Una auténtica joya es el jardín de estilo mediterráneo, exclusivo de este apartamento: cuidadosamente plantado, diseñado con esmero y equipado con un pabellón, ducha y aseo, ideal para tardes de verano, elegantes recepciones o momentos de relax al aire libre. También existe la opción de adquirir dos apartamentos adicionales en el edificio: uno de aproximadamente 47 m² y otro de 73 m², ambos ubicados en la planta baja, ideales para vivir con varias

generaciones o como inversión inmobiliaria. ¡Entra y disfruta! ¡Vive la vida mediterránea en su máxima expresión! Estaremos encantados de enviarle la exposición completa con más información y planos de la propiedad, o estaremos disponibles en cualquier momento para una reunión personal y una visita exclusiva.

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com