

Hürth – Stotzheim

Villa de ensueño con casa de huéspedes a las afueras de Colonia: ¡primera ocupación!

Número de propiedad: 24400021



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.999.999 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 610,67 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.722 m²

Número de propiedad: 24400021 - 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: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

De un vistazo

Número de propiedad	24400021
Superficie habitable	ca. 610,67 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	5
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.999.999 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	Estructura
Espacio utilizable	ca. 101 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	30.01.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	88.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1936

Número de propiedad: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad



Número de propiedad: 24400021 - 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: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE presenta este lujoso refugio con su propia casa de huéspedes en una ubicación apartada a las afueras de Colonia. Disfrute de las amplias vistas a los campos y prados. Esta exclusiva propiedad se asienta sobre una generosa parcela de aproximadamente 1722 m² y ofrece una impresionante superficie habitable de aproximadamente 526,30 m² en la casa principal, así como 84,37 m² útiles adicionales en la casa de huéspedes. Construida originalmente en 1936, la casa principal fue objeto de una profunda renovación y modernización entre 2010 y 2024. Gracias a estas completas renovaciones y ampliaciones, le espera una propiedad única, recién renovada y en perfecto estado. Al entrar en la casa, le recibirá un ambiente acogedor, realizado por el encantador patio. Desde la entrada, una escalera de cuatro escalones conduce a los dormitorios, mientras que la sala de estar es accesible desde la planta baja. Esta propiedad cuenta con 24 ventanales de triple acristalamiento que van del suelo al techo y ofrecen vistas panorámicas del campo circundante. El lujoso mobiliario combina con elegancia el encanto de una casa de campo tradicional con toques modernos. La casa principal consta de ocho amplias habitaciones, incluyendo cuatro lujosos dormitorios, todos equipados con aire acondicionado y baños de diseño elegante para el máximo confort. El ala central superior cuenta con un luminoso balcón y una pequeña cocina americana, ideal para relajarse por la mañana con vistas a la vegetación o como futuro despacho. El ala central inferior alberga el recibidor, dos aseos de invitados y acceso a la sala de estar. Los prácticos trasteros en cada planta ofrecen mayor comodidad para el personal de servicio. La sala de estar, con su impresionante galería abierta con una altura de techo de hasta aproximadamente 6,60 metros, integra a la perfección la cocina, el salón y el comedor, cautivando a todos los visitantes. La luminosa galería de la sala de estar superior, accesible por una escalera independiente, ofrece una oportunidad ideal para su futuro uso como biblioteca exclusiva o gimnasio. El amplio jardín, con aproximadamente 600 m² de césped y una terraza de aproximadamente 180 m², invita a relajarse, desconectar y disfrutar de un ambiente tranquilo. Otro punto a destacar de esta propiedad es la casa de huéspedes independiente, con dos habitaciones y aproximadamente 84,37 m² de superficie habitable, que no se incluye en los aproximadamente 526,30 m² de la casa principal. Construida en 2010, la casa de huéspedes ofrece el máximo nivel de confort, incluyendo calefacción por suelo radiante de bajo consumo con bomba de calor, ventanas de triple acristalamiento y una cocina equipada Nolte de alta calidad. La casa de huéspedes se complementa con una amplia terraza de aproximadamente 111 m² y un baño de elegante diseño. Así, ofrece un refugio exclusivo para huéspedes, familiares o un espacio para diversos usos, ya sea como estudio privado, spa o un acogedor refugio para relajarse. Esta excepcional propiedad

combina el lujo con el encanto de una casa de campo tradicional y se encuentra en un entorno idílico y tranquilo. Ofrece un oasis perfecto para quienes buscan algo especial. La casa está vacía y a la espera de ser habitada por sus nuevos y cariñosos dueños. Es ideal para una familia que aprecia la tranquilidad de la naturaleza y las excelentes conexiones de transporte a Colonia, Bonn y Düsseldorf. Las imágenes solo pueden comenzar a transmitir la impresionante sensación de espacio, las amplias habitaciones y los techos altos de esta finca. Experimente su encanto único durante una visita personal.

Número de propiedad: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24400021 - 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