

Hürth – Stotzheim

Maisonnette de luxe méditerranéenne avec jardin arboré – un cadre de vie exclusif à Hürth

CODE DU BIEN: 24400018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 311 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24400018
Surface habitable	ca. 311 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2008
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	Sur demande
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 33 m²
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2034
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	98.75 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE vous présente ce superbe appartement en duplex, baigné de lumière et conçu avec soin, au sein d'une élégante maison d'architecte, nichée dans un jardin arboré unique et spacieux. Ce bien allie grandeur impressionnante, élégance intemporelle et une ambiance méditerranéenne raffinée. Chaque recoin de cette solide maison de quatre logements, construite en 2008, a été pensé par le propriétaire avec un sens aigu de l'élégance et une touche typiquement sud-européenne. L'allée, soigneusement aménagée et paysagée avec des lignes épurées et un aménagement paysager de grande qualité, souligne l'esthétique moderne de l'ensemble de la propriété. L'appartement en duplex à vendre offre une surface habitable de plus de 311 m² et bénéficie de plafonds d'une hauteur sous plafond d'environ 2,75 mètres aux étages supérieurs et mansardés, ainsi que de cinq balcons offrant des vues variées sur le magnifique jardin. Un système de vidéosurveillance assure sécurité et confort. En entrant dans l'appartement, une expérience de vie unique se dévoile : des matériaux chaleureux, des touches de pierre naturelle et une décoration intérieure harmonieuse d'inspiration méditerranéenne confèrent à l'appartement une atmosphère de joie de vivre typique du Sud, évoquant une villa majorquine. À l'étage, vous découvrirez la luxueuse cuisine SieMatic équipée d'appareils Miele et d'un îlot central élégant, idéale pour concocter des mets raffinés. Attenant à la cuisine se trouvent une salle à manger élégante et un vaste séjour d'environ 60 m² aux couleurs accueillantes, dont les baies vitrées créent un espace de vie ouvert et, surtout, baigné de lumière. À ce même niveau se trouvent également une chambre d'amis ou une chambre spacieuse, une élégante salle de douche et une buanderie pratique. Un élégant escalier mène au dernier étage, dédié à votre havre de paix : une chambre sereine avec balcon et climatisation, un dressing et une salle de bains haut de gamme avec baignoire balnéo, éléments en pierre naturelle et une spacieuse douche à l'italienne – un véritable cocon de calme et de ressourcement. Un autre atout majeur est l'espace bien-être exclusif avec sauna, douche et WC séparés, complété par une pièce attenante actuellement aménagée en salle de fitness. Cet espace spa privé allie la douceur de vivre méditerranéenne au luxe moderne. L'espace de vie est encore agrandi par un sous-sol d'environ 40 m², non inclus dans la surface habitable mais actuellement utilisé comme salle de cinéma privée. On y trouve également une autre salle d'eau, l'accès à la buanderie commune, le système de chauffage et le parking souterrain. Véritable joyau, le jardin méditerranéen privatif de cet appartement est soigneusement aménagé et équipé d'un pavillon, d'une douche et de WC – idéal pour les douces soirées d'été, les réceptions élégantes ou simplement pour se détendre en plein air. Il est également possible d'acquérir deux appartements supplémentaires dans l'immeuble : l'un d'environ

47 m² et l'autre de 73 m², tous deux situés au rez-de-chaussée – parfaits pour une famille multigénérationnelle ou comme investissement locatif. Installez-vous et profitez pleinement du style de vie méditerranéen ! Nous serions ravis de vous envoyer le dossier complet avec des informations complémentaires et les plans de la propriété, ou nous sommes disponibles à tout moment pour une rencontre personnelle et une visite exclusive.

CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com