

Hürth – Stotzheim

Villa de rêve avec maison d'hôtes aux portes de Cologne - première occupation !

CODE DU BIEN: 24400021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.999.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 610,67 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.722 m²

CODE DU BIEN: 24400021 - 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: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24400021
Surface habitable	ca. 610,67 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1936
Place de stationnement	7 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.999.999 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Surface de plancher	ca. 101 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.01.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	88.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 24400021 - 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: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Une première impression

VON POLL REAL ESTATE vous présente cette luxueuse propriété avec sa dépendance, nichée dans un cadre paisible aux portes de Cologne. Profitez d'une vue imprenable sur les champs et les prairies environnantes. Cette demeure d'exception s'étend sur un terrain généreux d'environ 1 722 m² et offre une surface habitable impressionnante d'environ 526,30 m² dans la maison principale, ainsi que 84,37 m² supplémentaires dans la dépendance. Construite initialement en 1936, la maison principale a fait l'objet d'une rénovation et d'une modernisation complètes entre 2010 et 2024. Grâce à ces travaux de rénovation et d'agrandissement, vous découvrirez une propriété unique, récemment rénovée et en parfait état. Dès l'entrée, vous serez séduit par l'atmosphère chaleureuse, sublimée par la charmante cour intérieure. Depuis l'entrée, un escalier de quatre marches mène aux chambres, tandis que le séjour se situe au rez-de-chaussée. Cette propriété bénéficie de 24 baies vitrées à triple vitrage offrant une vue panoramique sur la campagne environnante. Le mobilier luxueux allie avec élégance le charme d'une ferme traditionnelle à des touches de modernité. La maison principale comprend huit pièces spacieuses, dont quatre chambres luxueuses, toutes climatisées et dotées de salles de bains au design raffiné pour un confort optimal. L'aile centrale supérieure abrite une véranda baignée de lumière et une petite kitchenette, idéale pour des matins paisibles avec vue sur la verdure ou pour aménager un futur bureau. L'aile centrale inférieure comprend le hall d'entrée, deux toilettes invités et l'accès à la pièce de vie. Des espaces de rangement pratiques à chaque étage facilitent le travail du personnel de maison. La pièce de vie, avec son impressionnante galerie ouverte d'une hauteur sous plafond d'environ 6,60 mètres, intègre harmonieusement la cuisine, le salon et la salle à manger, captivant tous les visiteurs. La galerie lumineuse de la pièce de vie supérieure, accessible par un escalier séparé, offre un potentiel idéal pour être aménagée en bibliothèque ou en salle de sport. Le vaste jardin, avec sa pelouse d'environ 600 m² et sa terrasse d'environ 180 m², invite à la détente et à la contemplation. Autre atout de cette propriété : une maison d'hôtes indépendante de deux chambres et d'environ 84,37 m² de surface habitable, distincte des 526,30 m² de la maison principale. Construite en 2010, cette maison d'hôtes offre un confort optimal, avec notamment un chauffage au sol performant avec pompe à chaleur, des fenêtres à triple vitrage et une cuisine équipée Nolte haut de gamme. Elle dispose également d'une généreuse terrasse d'environ 111 m² et d'une salle de bains élégante. Elle constitue ainsi un refuge exclusif pour les invités, la famille, ou un espace aux multiples usages : studio privé, spa ou havre de paix pour des moments de détente. Cette propriété d'exception allie luxe et charme d'une ferme traditionnelle dans un cadre idyllique et paisible. Un véritable havre de paix pour ceux qui recherchent un lieu unique. La maison est vide et n'attend plus que ses

nouveaux propriétaires. Elle est idéale pour une famille qui apprécie la tranquillité de la nature et la proximité des transports en commun vers Cologne, Bonn et Düsseldorf. Les photos ne rendent qu'imparfaitement compte de l'impressionnante impression d'espace, des pièces spacieuses et des hauts plafonds de cette demeure de campagne. Venez découvrir son charme unique lors d'une visite privée.

CODE DU BIEN: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24400021 - 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