

Hürth – Stotzheim

# Álomvilla vendégházzal Köln szélén - első beköltözés!

VP azonosító: 24400021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 1.999.999 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 610,67 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.722 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24400021                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 610,67 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 10                                   |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 5                                    |
| Építés éve            | 1936                                 |
| Parkolási lehetőségek | 7 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.999.999 EUR                                                             |
| Ház                      | Villa                                                                     |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Hasznos terület          | ca. 101 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.01.2034 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 88.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1936                       |

VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Az ingatlan



### 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](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Az első benyomás

A VON POLL INGATLANÜGYI INGATLAN ezt a luxusüdülőt kínálja saját vendégházzal, egy félreese helyen, Köln külvárosában. Élvezze a mezokra és rétekre nyíló panorámát. Ez az exkluzív ingatlan egy nagyjából 1722 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekszik, és lenyugózó, nagyjából 526,30 m<sup>2</sup>-es lakóterületet kínál a főépületben, valamint további 84,37 m<sup>2</sup> hasznos lakóteret a vendégházban. Az eredetileg 1936-ban épült főépület 2010 és 2024 között jelentős felújításon és modernizáción esett át. Az átfogó felújításoknak és bővítéseknek köszönhetően egy egyedülálló, újonnan felújított, makulátlan állapotban lévő ingatlanra számíthat. A félreese házba belépve barátságos légkör fogadja, amelyet a bájos udvar még kellemesebbé tesz. A bejáratról egy négylépcsős lépcső vezet a hálósobákba, míg a nappali a földszinten közelíthető meg. Az ingatlan 24 padlótól a mennyezetig éro, tripla üvegezésű ablakkal büszkélkedhet, amelyek panorámás kilátást nyújtanak a környező vidékre. A luxusbútorok elegánsan ötvözik a hagyományos parasztház varázsát a modern vonásokkal. A főépület nyolc tágas szobából áll, köztük négy luxus hálósobából, amelyek mindegyike légkondicionálóval és stílusosan kialakított fürdoszobával rendelkezik a maximális kényelem érdekében. A felső központi szárnyban egy világos erkély és egy kis konyhasarok található, amely ideális a pihentető reggelekhez a zöld növényzetre néző kilátással, vagy a jövőbeni dolgozószoba számára. Az alsó központi szárnyban található az elosztó, a két vendégmosdó és a nappaliba való bejutás. A praktikus tárolóhelyiségek minden szinten további kényelmet biztosítanak a háztartási személyzet számára. A lenyugózó, nyitott galériás nappali, amelynek belmagassága eléri a körülbelül 6,60 métert, zökkenőmentesen integrálja a konyhát, a nappalit és az étkezőt, minden látogatót magával ragadva. A felső nappali világos galériája, amely külön lépcsőn keresztül közelíthető meg, ideális lehetőséget kínál arra, hogy a jövőben exkluzív könyvtárként vagy fitnessrészlegként használjuk. A tágas kert, körülbelül 600 m<sup>2</sup>-es gyepterülettel és egy nagyjából 180 m<sup>2</sup>-es terasszal, pihenésre, kikapcsolódásra és a nyugodt légkör élvezetére csábít. Az ingatlan további fénypontja a különálló vendégház két szobával és körülbelül 84,37 m<sup>2</sup> lakóterrel, amely nem része a főépület körülbelül 526,30 m<sup>2</sup>-es lakóterének. A 2010-ben épült vendégház a legmagasabb szintű kényelmet kínálja, beleértve az energiatakarékos padlófűtést hszivattyúval, a tripla üvegezésű ablakokat és a kiváló minőségű Nolte beépített konyhát. A vendégházat egy körülbelül 111 m<sup>2</sup>-es tágas terasz és egy elegánsan kialakított fürdoszoba egészíti ki. Így exkluzív menedéket biztosít a vendégek, a család számára, vagy sokféle célra alkalmas teret – legyen szó akár privát stúdióról, gyógyfürdőről vagy hangulatos menedékről a pihentető órákhoz. Ez a kivételes ingatlan a luxust ötvözi a hagyományos parasztház varázsával, és idilli, nyugodt helyen található. Tökéletes oázist kínál azok számára, akik valami különlegeset keresnek. A ház üres, és

csak arra vár, hogy új, szereto tulajdonosai beköltözzenek. Ideális egy olyan család számára, akik értékelik a természet nyugalmát és a kiváló közlekedési kapcsolatokat Köln, Bonn és Düsseldorf felé. A képek csak kezdetét adják vissza a lenyugözo térérzetnek, a tágas szobáknak és a magas mennyezetnek ebben a vidéki birtokban. Tapasztalja meg egyedi báját személyesen egy megtekintés során.

VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Részletes felszereltség

### 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- Abstellkammern für Reinigungspersonal
- Energieklasse C

### Gästehaus:

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

### Grundstück:

- Garage
- Vorhof mit ca. 195 m<sup>2</sup>
- Innenhof mit ca. 135 m<sup>2</sup>
- Keller mit Heizung und Hauswirtschaftsraum ca. 60 m<sup>2</sup>
- Terrassen 296 m<sup>2</sup>
- Rasenfläche ca. 600 m<sup>2</sup>

- Regenwasserspeicher 15.000 Liter
- alter Baumbestand
- Grundstücksfläche 1722 m<sup>2</sup>
- Die Immobilie liegt baurechtlich im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB

VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)