

Hürth – Stotzheim

Lussuosa maisonette mediterranea con giardino simile a un parco: vivere in modo esclusivo a Hürth

Codice oggetto: 24400018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 311 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24400018
Superficie netta	ca. 311 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 33 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2034
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	98.75 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



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

Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo eccezionale, luminoso e curato appartamento su due livelli, in un'elegante casa progettata da un architetto, immersa in un esclusivo e spazioso giardino simile a un parco. Questa proprietà combina un'imponente maestosità con un'eleganza senza tempo e una sofisticata atmosfera mediterranea. Ogni angolo di questa solida casa quadrifamiliare, costruita nel 2008, è stato progettato dal proprietario con un acuto senso dell'eleganza e un tocco tipicamente meridionale. Il vialetto d'accesso, progettato con cura e meticolosamente curato, con un'architettura paesaggistica di alta qualità e linee pulite, sottolinea l'estetica moderna dell'intera proprietà. L'appartamento su due livelli in vendita si estende su oltre 311 m² di superficie abitabile e vanta soffitti alti circa 2,75 metri al piano superiore e alla mansarda, offrendo un totale di cinque balconi che offrono diverse viste sul magnifico giardino. La videosorveglianza garantisce maggiore sicurezza e comfort. Entrando nell'appartamento, si apre un'esperienza abitativa unica: materiali caldi, dettagli in pietra naturale e un armonioso design d'interni di ispirazione mediterranea conferiscono all'appartamento un'atmosfera di gioia di vivere tipica del sud, che ricorda una villa maiorchina. Al piano superiore, troverete la lussuosa cucina SieMatic con elettrodomestici Miele e un'elegante isola, ideale per delizie culinarie di altissimo livello. Adiacenti alla cucina si trovano l'elegante zona pranzo e un ampio soggiorno di circa 60 m² dai colori invitanti, le cui finestre a tutta altezza creano uno spazio abitativo aperto e, soprattutto, luminoso. Sempre su questo piano: un'ampia camera per gli ospiti o camera da letto, un elegante bagno con doccia e un pratico ripostiglio. Un'elegante scala conduce al piano superiore, dedicato al vostro rifugio privato: una tranquilla camera da letto con balcone e aria condizionata, una cabina armadio e un bagno di lusso con vasca idromassaggio, elementi in pietra naturale e un'ampia doccia walk-in: un'oasi di pace e relax. Un altro punto forte è l'esclusiva area benessere con sauna, doccia e WC separato, completata da una stanza adiacente attualmente utilizzata come area fitness. Questo crea uno spazio spa privato che fonde la semplicità mediterranea con il lusso moderno. La superficie abitabile è ulteriormente valorizzata da un seminterrato di circa 40 m², non incluso nella zona giorno ma attualmente utilizzato come sala cinema privata. Ospita anche un altro bagno con doccia, l'accesso alla lavanderia in comune, l'impianto di riscaldamento e il garage sotterraneo. Un vero gioiello è il giardino in stile mediterraneo di proprietà esclusiva di questo appartamento: amorevolmente piantumato, progettato con cura e dotato di padiglione, doccia e WC, ideale per le serate estive, ricevimenti eleganti o ore di relax all'aperto. C'è anche la possibilità di acquistare due ulteriori appartamenti nell'edificio: uno di circa 47 m² e un altro di 73 m², entrambi situati al piano terra, ideali per una vita multigenerazionale o come investimento immobiliare. Entrate e

godetevi la vita mediterranea al suo meglio! Saremo lieti di inviarvi la presentazione completa con ulteriori informazioni e planimetrie dell'immobile, oppure saremo disponibili in qualsiasi momento per un incontro personale e una visita esclusiva.

Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: pulheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com