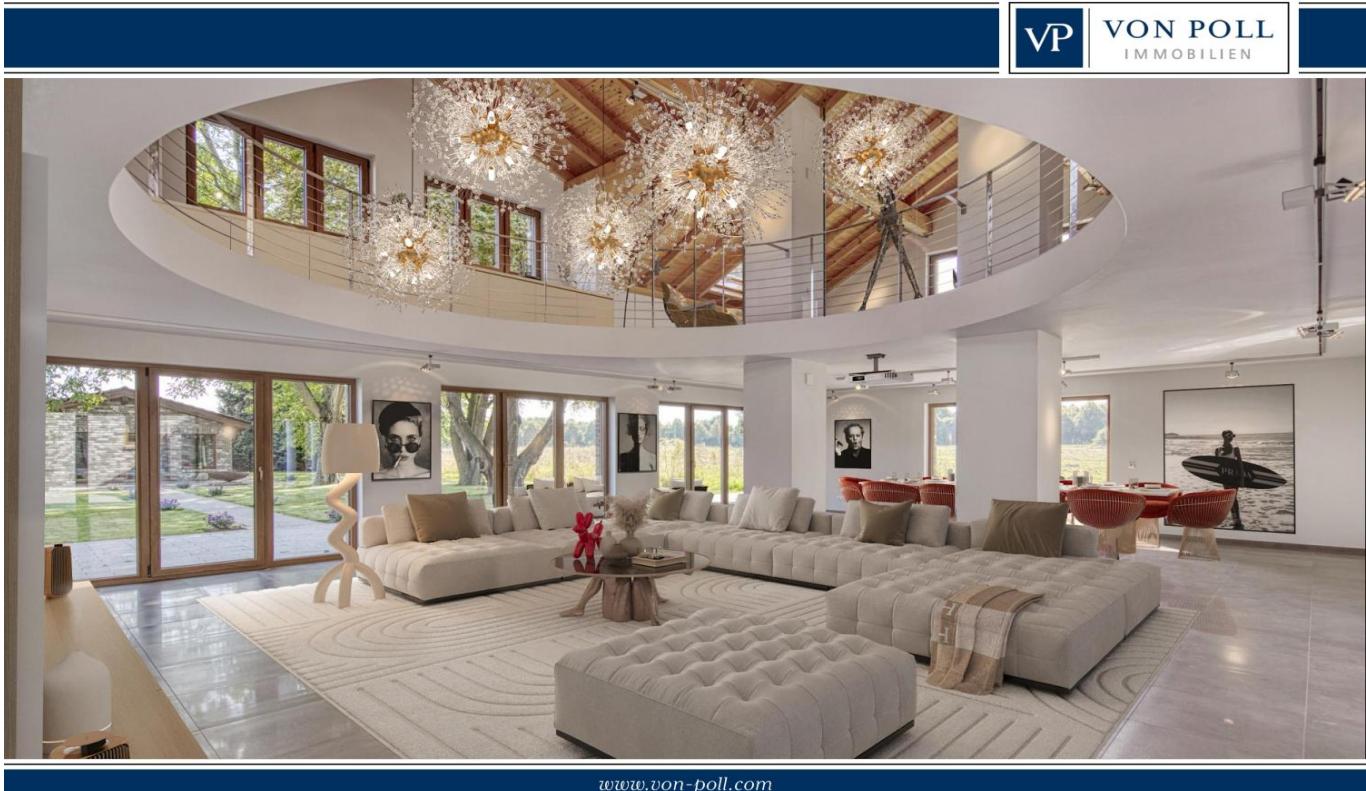


Hürth – Stotzheim

Villa da sogno con dependance appena fuori Colonia - prima occupazione!

Codice oggetto: 24400021



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.999.999 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 610,67 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO:
1.722 m²**

Codice oggetto: 24400021 - 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: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24400021	Prezzo d'acquisto	1.999.999 EUR
Superficie netta	ca. 610,67 m ²	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	5	Superficie linda	ca. 101 m ²
Anno di costruzione	1936	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	88.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	30.01.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

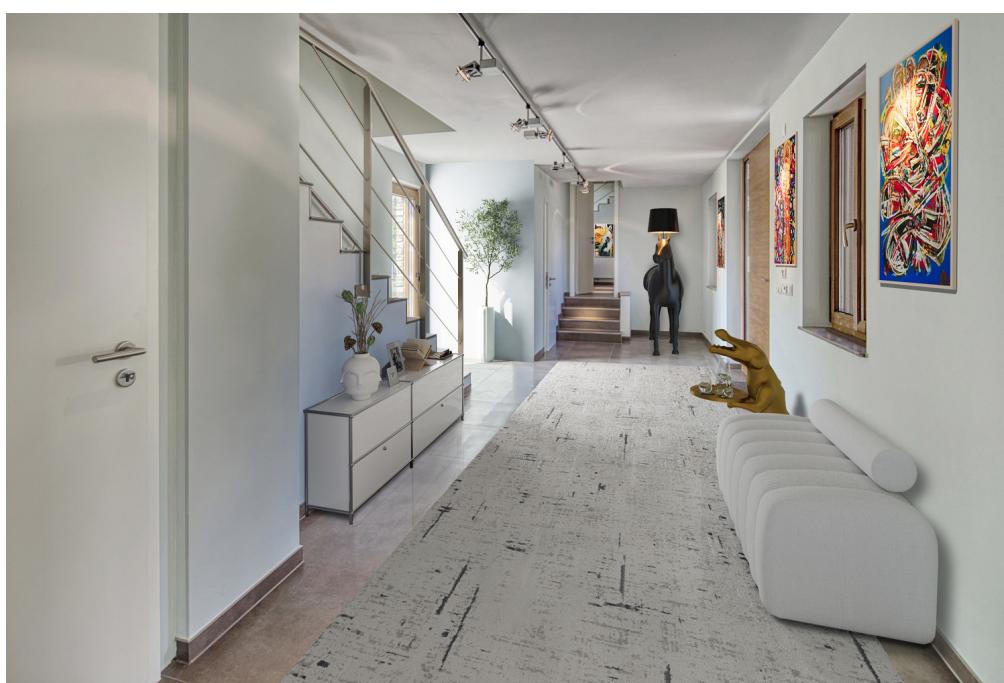
Codice oggetto: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



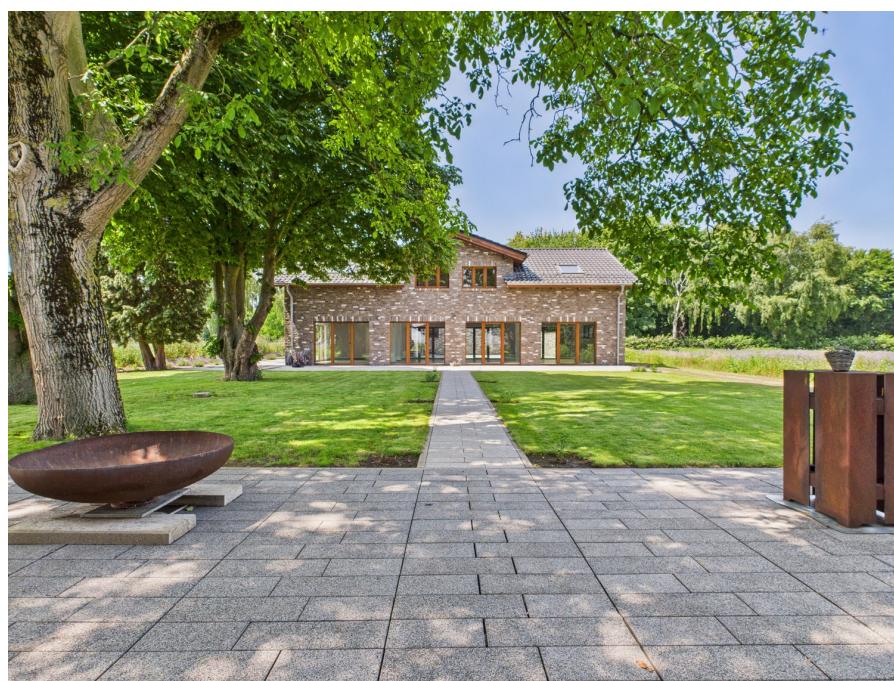
Codice oggetto: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà



Codice oggetto: 24400021 - 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: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE presenta questo lussuoso rifugio con dependance in una posizione appartata appena fuori Colonia. Godetevi l'ampia vista su campi e prati. Questa proprietà esclusiva sorge su un generoso terreno di circa 1.722 m² e offre un'imponente superficie abitabile di circa 526,30 m² nella casa principale, oltre a ulteriori 84,37 m² di superficie abitabile utilizzabile nella dependance. Originariamente costruita nel 1936, la casa principale è stata ampiamente ristrutturata e modernizzata tra il 2010 e il 2024. Grazie a questi ampi lavori di ristrutturazione e ampliamento, potete aspettarvi una proprietà unica, recentemente ristrutturata e in perfette condizioni. Entrando nella casa appartata, sarete accolti da un'atmosfera accogliente, ulteriormente valorizzata dall'incantevole cortile. Dall'ingresso, una scala a quattro gradini conduce alla zona notte, mentre la zona giorno è accessibile al piano terra. Questa proprietà vanta 24 finestre a tutta altezza con tripli vetri che offrono una vista panoramica sulla campagna circostante. Gli arredi di lusso fondono elegantemente il fascino di una tradizionale fattoria con tocchi moderni. La casa principale comprende otto ampie stanze, tra cui quattro lussuose camere da letto, tutte dotate di aria condizionata e bagni dal design elegante per il massimo comfort. L'ala centrale superiore ospita una luminosa sala con balcone e un piccolo angolo cottura, ideale per rilassanti mattine con vista sul verde o come futuro ufficio domestico. L'ala centrale inferiore ospita l'ingresso, due bagni per gli ospiti e l'accesso alla zona giorno. Pratici ripostigli su ogni piano offrono ulteriore comfort al personale domestico. La zona giorno, con la sua imponente galleria aperta che vanta un'altezza del soffitto fino a circa 6,60 metri, integra perfettamente la cucina, il soggiorno e la sala da pranzo, affascinando ogni visitatore. La luminosa galleria nella zona giorno superiore, accessibile tramite una scala separata, offre l'opportunità ideale per un futuro utilizzo come esclusiva biblioteca o area fitness. L'ampio giardino, con circa 600 m² di prato e una terrazza di circa 180 m², invita a rilassarsi, distendersi e godersi l'atmosfera tranquilla. Un altro punto forte di questa proprietà è la dependance separata con due camere e circa 84,37 m² di superficie abitabile, non inclusa nei circa 526,30 m² di superficie abitabile della casa principale. Costruita nel 2010, la dependance offre il massimo comfort, tra cui riscaldamento a pavimento a risparmio energetico con pompa di calore, finestre con tripli vetri e una cucina componibile Nolte di alta qualità. La dependance è completata da un'ampia terrazza di circa 111 m² e da un bagno dal design elegante. Offre quindi un rifugio esclusivo per ospiti, famiglie o uno spazio per diversi usi: studio privato, spa o accogliente rifugio per ore di relax. Questa eccezionale proprietà combina il lusso con il fascino di una tradizionale fattoria ed è situata in una posizione idilliaca e tranquilla. Offre un'oasi perfetta per chi cerca qualcosa di speciale. La casa è libera e aspetta solo di essere abitata dai suoi nuovi, amorevoli proprietari. È ideale per



VON POLL
REAL ESTATE

una famiglia che apprezza sia la tranquillità della natura che gli ottimi collegamenti con Colonia, Bonn e Düsseldorf. Le immagini non possono che dare un'idea dell'impressionante senso di spazio, delle ampie stanze e degli alti soffitti di questa tenuta di campagna. Scopritene il fascino unico durante una visita guidata.

Codice oggetto: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Dettagli dei servizi

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
- Klimaanlagen 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

Codice oggetto: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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 POLL
REAL ESTATE

von der tatsächlichen Immobilie abweichen.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24400021 - 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