Hürth – Stotzheim

Großzügiges Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung in Toplage von Hürth-Stotzheim

CODICE OGGETTO: 25400005

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 203,73 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 307 m^2

CODICE OGGETTO: 25400005 - 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: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25400005
Superficie netta	ca. 203,73 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.05.2035
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	48.11 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN®

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: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Hürth-Stotzheim – ein Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Effizienz und Großzügigkeit legen.

Die im Jahr 2009 errichtete Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und gepflegtem Ambiente.
Auf einer Wohnfläche von ca. 203,73 m², verteilt auf fünf bis sechs Zimmer über vier Ebenen – inklusive teilweise wohnlich ausgebautem Untergeschoss – bietet dieses Zuhause eine durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
Zusätzlich besteht im Dachgeschoss eine Ausbaureserve für ein weiteres Badezimmer, was zusätzliche Flexibilität für zukünftige Wohnbedürfnisse ermöglicht.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit separater Garderobe und modernem Gäste-WC.
Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche – ein idealer Ort zum Entspannen und Zusammenkommen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, einladende Atmosphäre, während die angrenzende Terrasse und der liebevoll angelegte Garten zum Verweilen im Freien einladen.
Besonders praktisch: die Garage mit zwei gegenüberliegenden Toren ermöglicht nicht nur das sichere Abstellen von Fahrzeugen, sondern auch die bequeme Durchfahrt in den Gartenbereich.

Das Obergeschoss beherbergt zwei großzügige Schlafzimmer, die jeweils mit einem komfortablen Ankleidebereich ausgestattet sind.
Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Badewanne und hochwertigen Sanitärobjekten rundet diese Ebene ab.

Im ausgebauten Dachgeschoss steht Ihnen ein weiterer, flexibel nutzbarer Raum zur Verfügung – sei es als Schlafzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort für Jugendliche. Die bereits vorbereitete Ausbaureserve ermöglicht hier den Einbau eines zweiten Badezimmers.
Im wohnlich ausgebauten Untergeschoss finden Sie ein weiteres helles Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie eine separate Waschküche und zusätzliche Stauräume.
Eine Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen – auch im Untergeschoss – sorgt dabei für ein ganzjährig angenehmes Raumklima.

Besonders erwähnenswert ist die durchdachte technische Ausstattung: dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden und BUS-Steuerung, wartungsarme Fernwärmeheizung, eine im Kaufpreis enthaltene moderne Einbauküche sowie eine im Garten verbaute 5.500-Liter-Zisterne runden das nachhaltige Wohnkonzept dieser Immobilie ab.
Kurzum: Diese Doppelhaushälfte vereint Funktionalität, Qualität und Wohngefühl – perfekt für Familien oder anspruchsvolle Paare, die ein neues Zuhause mit Zukunftsperspektive suchen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung!

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:
- ca. 203,73 m² Wohnfläche
- ca. 307 m² Grundstück
- Baujahr 2009
- 5 Zimmer - 6 Zimmer durch Teilung möglich
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Ausbaureserve für ein weiteres Badezimmer im Dachgeschoss
- Beide Schlafzimmer im Obergeschoss mit Ankleidebereich
- Teilweise wohnlich ausgebauter Keller
- Garage am Haus mit Stellplatz davor
- Garage mit Toren zu beiden Seiten - Garten befahrbar
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollladen mit BUS-Steuerung an allen Fenstern
- Komfortable Fernwärme - keine Wartung und kein Austausch nötig
- Fußbodenheizung auch im Keller
- Hochwertige Einbauküche
- 5.500 Liter Zisterne im Garten

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

Tutto sulla posizione

Idyllisch und dennoch stadtnah: Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnstraße von Hürth-Stotzheim – einem Ortsteil, der besonders durch seine gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur punktet.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken. Der nahegelegene Stadtwald sowie diverse Spiel- und Sportplätze bieten ideale Bedingungen für Freizeit und Erholung im Grünen. Gleichzeitig ist die Kölner Innenstadt über den ÖPNV oder mit dem Auto in kürzester Zeit erreichbar – ein klarer Standortvorteil für Berufspendler.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus dörflichem Charme und urbaner Anbindung, die Hürth-Stotzheim zu einem begehrten Wohnort für Familien und Paare macht. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, kleinen Parks und einer gewachsenen Nachbarschaft.

CODICE OGGETTO: 25400005 - 50354 Hürth – Stotzheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 48.11 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25400005 - 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