

Hürth - Stotzheim

# Drei luxuriöse Wohnungen im Vierfamilienhaus zur Selbstnutzung/Vermietung mit traumhaftem Grundstück

*Codice oggetto: 26400006a*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 431 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.717 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26400006a - 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: 26400006a - 50354 Hürth - Stotzheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26400006a
Superficie netta	ca. 431 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	5
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	3 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26400006a - 50354 Hürth - Stotzheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	98.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 26400006a - 50354 Hürth - Stotzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26400006a - 50354 Hürth - Stotzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26400006a - 50354 Hürth - Stotzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26400006a - 50354 Hürth - Stotzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26400006a - 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](http://www.von-poll.com)

**Codice oggetto: 26400006a - 50354 Hürth - Stotzheim**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese durchdachten und luxuriösen Wohnungen in einem einzigartigen Architektenhaus mit parkähnlichem Garten in Hürth-Stotzheim.

Das Vierfamilienhaus, in dem sich die Wohnungen befinden, wurde 2008 in Massivbauweise errichtet und besticht durch sein imposantes Erscheinungsbild. Schon beim Betreten des Grundstücks empfängt einen der gepflegte und moderne Vorgarten/Eingangsbereich des Hauses.

Die großzügige Maisonettewohnung mit über 311 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Deckenhöhe von ca. 2,75 m erstreckt sich über Ober- und Dachgeschoss, verfügt über insgesamt fünf großzügige Balkone und ist videoüberwacht.

Im Obergeschoss befinden sich neben der modernen SieMatic-Küche mit Miele-Geräten und Kochinsel das angrenzende Esszimmer sowie der ca. 60 m<sup>2</sup> große Wohnbereich. Bodentiefe Fenster durchfluten das Obergeschoss mit viel Licht und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Außerdem befinden sich im Obergeschoss ein Schlaf- oder Gästezimmer, ein Duschbad sowie der Hauswirtschaftsraum.

Über eine Treppe gelangt man ins Dachgeschoss, wo sich ein weiteres Schlafzimmer mit Balkon und Klimaanlage, ein Ankleidezimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und großzügiger Dusche befinden. Die Ausstattung des Badezimmers ist sehr hochwertig und langlebig und durch den Naturstein ein besonderes Highlight.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC sowie ein weiterer Raum, der derzeit als Fitnessraum genutzt wird.

Im Untergeschoss befinden sich ein großzügiger Hobbyraum, der derzeit als Kinoraum genutzt wird, sowie ein Bad mit Dusche, die nicht in der Wohnfläche

enthalten sind. Hier befinden sich auch die Heizungsanlage, die Waschküche für die anderen Bewohner und die Tiefgaragenstellplätze.

Der sehr gepflegte und besondere Gartenbereich ist der Maisonettewohnung zur alleinigen Nutzung zugeordnet und mit einem schönen Pavillon mit Dusche und WC ausgestattet.

Die beiden anderen Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss:

Eine Zweizimmerwohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup> und eine weitere Zweizimmerwohnung, die sich über Erdgeschoss und Souterrain erstreckt, mit ca. 73 m<sup>2</sup>. Die größere Wohnung ist mit hochwertigem Parkett, einer offenen Einbauküche, einer Terrasse mit Blick in den schönen Garten sowie einem Kamin ausgestattet.

Die große Wohnung, mit ca. 311 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 40 m<sup>2</sup> wohnlich nutzbarer Fläche im Souterrain, kann auch einzeln zu einem Kaufpreis von 1.980.000 € erworben werden.

Außerdem werden insgesamt drei Tiefgaragenplätze optional mit veräußert.

Für ein persönliches Gespräch und eine individuelle Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26400006a - 50354 Hürth - Stotzheim**

## Dettagli dei servizi

Alles auf einen Blick:

- Drei Wohnungen in Vierfamilienhaus: ca. 311 m<sup>2</sup> Maisonettewohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> im Souterrain sowie zwei Zweizimmerwohnungen mit ca. 47 m<sup>2</sup> und ca. 73 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2008
- Deckenhöhe ca. 2,75 m
- Video überwacht
- SieMatic-Küche mit Miele Geräten in Maisonettewohnung
- Gartennutzung und Pavillon zur Maisonettewohnung zugeteilt
- Beheizung über Fernwärme
- Fußbodenheizung
- insgesamt 3 Tiefgaragenstellplätze zu je 20.000 Euro
- Saunabereich mit WC & Dusche
- Hobbyraum & Badezimmer im Keller ca. 40 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26400006a - 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: 26400006a - 50354 Hürth - Stotzheim**

## Ulteriori informazioni

**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: 26400006a - 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](mailto:pulheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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