

Hürth – Stotzheim

# Luxuriöse Maisonette-Wohnung mit 5 Balkonen, 2 Tiefgaragenstellplätzen und wunderschönem Garten

Objektnummer: 24400018immo



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

WOHNFLÄCHE: ca. 311 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24400018immo
Wohnfläche	ca. 311 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 33 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	98.75 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2009



Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Die Immobilie



### 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)



Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese großzügige Maisonette-Wohnung in einem einzigartigen Architektenhaus mit parkähnlichem Garten in Hürth-Stotzheim. Im Jahr 2008 wurde das Vierfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, 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 Wohnung erstreckt sich mit über 311 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Deckenhöhe von ca. 2,75 m 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 angrenzend das 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 die Natursteine ein besonderes Highlight. Im Dachgeschoss befindet sich außerdem 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. Diese ca. 40 m<sup>2</sup> sind nicht in der Wohnfläche enthalten. Hier befinden sich auch die Heizungsanlage, die Waschküche für die anderen Bewohner und die Tiefgaragenplätze. Der sehr gepflegte und besondere Gartenbereich ist dieser Wohnung zur alleinigen Nutzung zugeordnet und mit einem schönen Pavillon mit Dusche und WC ausgestattet. Zusätzlich zu dieser Wohnung können zwei weitere Wohnungen im selben Gebäude erworben werden. Diese befinden sich im Erdgeschoss und haben eine Wohnfläche von 47 m<sup>2</sup> bzw. 73 m<sup>2</sup>. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und senden Ihnen das ausführliche Exposé des Gesamtangebots gerne zu. Für ein persönliches Gespräch und eine individuelle Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Ausstattung und Details

- besondere Maisonette-Wohnung in Vierfamilienhaus
- Baujahr 2008
- ca. 311 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Deckenhöhe ca. 2,75 m
- Video überwacht
- SieMatic-Küche mit Miele Geräten
- 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

Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 98.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 24400018immo - 50354 Hürth – Stotzheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42 Pulheim  
E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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