

Hürth – Stotzheim

Drei luxuriöse Wohnungen in Vierfamilienhaus zur Selbstnutzung/Vermietung mit traumhaftem Grundstück

Property ID: 24400024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 431 m² • ROOMS: 8

Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

At a glance

| | |
|----------------------|--|
| Property ID | 24400024 |
| Living Space | ca. 431 m ² |
| Rooms | 8 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 5 |
| Year of construction | 2008 |
| Type of parking | 3 x Underground car park, 20000 EUR (Sale) |

| | |
|---------------------|---|
| Purchase Price | 2.600.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m ² |
| Equipment | Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------|
| Type of heating | District heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Remote | Final Energy Demand | 98.75 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 19.08.2034 | Energy efficiency class | C |
| Power Source | District heating | | |

Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

The property



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

Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

A first impression

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 m² 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 m² 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 m² und eine weitere Zweizimmerwohnung, die sich über Erdgeschoss und Souterrain erstreckt, mit ca. 73 m². 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 m² zzgl. ca. 40 m² 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.

Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

Details of amenities

- drei Wohnungen in Vierfamilienhaus: ca. 311 m² Maisonettewohnung mit ca. 40 m² im Souterrain sowie zwei Zweizimmerwohnungen mit ca. 47 m² und ca. 73 m²
- 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 m²

Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

All about the location

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.

Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

Other information

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 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.

Property ID: 24400024 - 50354 Hürth – Stotzheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42 Pulheim
E-Mail: pulheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com