

Hürth – Stotzheim

Exklusive Residenz mit Gästehaus bei Köln - Luxus und Ruhe mit freiem Blick über die Natur

????????? ??????????: 24400021



www.von-poll.com

???? ??????: 2.850.000 EUR • ??????????: ca. 425,25 m² • ?????????: 8 • ?????? ????: 1.722 m²

???????? ??????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24400021	????? ???????	2.850.000 EUR
????????????	ca. 425,25 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
????????????? ???	4		
????????????			
???????????	4	????? ????????????????	2024
????? ??????????????	1936	????????????????????????	ca. 101 m ²
?????? ??????????????	7 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	88.00 kWh/m ² a
??????????????	30.01.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	C
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ?????????



??????? ????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ????????



??????? ????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ????????



??????? ???????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ????????



???????? ??????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ?????????



??????? ????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ????????



???????? ??????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?? ?????????



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

??????? ????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

??? ?????? ???????????

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses luxuriöse Refugium mit eigenem Gästehaus in Alleinlage vor den Toren Kölns. Genießen Sie den weiten Blick über Felder und Wiesen. Dieses exklusive Anwesen erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.722 m² und bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 425 m² im Haupthaus sowie zusätzliche ca. 63 m² wohnlich nutzbare Fläche im Gästehaus, die nicht in die Wohnfläche mit einberechnet wurde. Ursprünglich im Jahr 1936 erbaut, wurde das Haupthaus zwischen 2010 und 2024 aufwendig saniert und modern erweitert. Dank der umfangreichen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen erwartet Sie ein einzigartiger Erstbezug nach Sanierung in erstklassigem Zustand. Schon beim Betreten des uneinsehbaren Hauses empfängt Sie eine einladende Atmosphäre, die durch den charmanten Innenhof noch unterstrichen wird. Vom Eingang gelangt man über eine vierstufige Treppe in den Schlaftrakt sowie ebenerdig in den Wohnbereich. Dieser besticht durch seine 24 raumhohen, dreifach verglasten Fensterflächen, die einen Panoramablick in die Weite der Natur ermöglichen. Die luxuriöse Ausstattung vereint auf elegante Weise den Charme eines Resthofes mit modernen Akzenten. Das Haupthaus umfasst insgesamt acht großzügige Räume, darunter vier luxuriöse Schlafzimmer, die alle mit Klimaanlage und stilvoll gestalteten Bädern für höchsten Komfort sorgen. Im oberen Mittelflügel befindet sich unter anderem ein lichtdurchflutetes Balkonzimmer sowie eine kleine Kaffeeküche. Ideal für entspannte Morgenstunden mit Blick ins Grüne oder als zukünftiges Büro. Im unteren Mittelflügel befinden sich der Eingangsbereich, die beiden Gästetoiletten und der Zugang zum Wohnbereich. Für das Hauspersonal befinden sich auf jeder Etage praktische Abstellräume die zusätzlichen Komfort bieten. Der Wohntrakt mit seiner beeindruckenden offenen Galerie mit einer Deckenhöhe von bis zu ca. 6,60 Meter, die sich harmonisch in die Bereiche Küche, Wohnen und Essen einfügt, fasziniert jeden Besucher auf Anhieb. Die lichtdurchflutete Galerie im oberen Wohnbereich, die über eine separate Treppe zu erreichen ist, bietet eine ideale Möglichkeit, zukünftig als exklusive Bibliothek oder Fitnessbereich genutzt zu werden. Der weitläufige Garten mit ca. 600 m² Rasenfläche und einer ca. 180 m² großen Terrasse lädt zum Entspannen, Verweilen und Genießen der ruhigen Atmosphäre ein. Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist das separate Gästehaus mit zwei Zimmern und einer wohnlich nutzbaren Fläche von ca. 63 m², die in den ca. 425 m² Wohnfläche des Haupthauses nicht inkludiert sind. Das 2010 erbaute Gästehaus bietet höchsten Wohnkomfort, unter anderem eine energieeffiziente Fußbodenheizung mit Wärmepumpe, dreifach verglaste Fenster und eine hochwertige Nolte Einbauküche. Eine großzügige Terrasse von etwa ca. 111 m² sowie ein stilvoll gestaltetes Badezimmer vervollständigen das Gästehaus und bieten einen exklusiven Rückzugsort für Ihre Gäste, Kinder oder

Großeltern. Dieses einzigartige Anwesen ist eine Oase der Ruhe und Eleganz - ein harmonischer Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen. Die Kombination aus Luxus, Resthof-Charme und außergewöhnlicher Lage macht diese Immobilie zu einem unvergleichlichen Angebot. Für eine Familie, die Privatsphäre, Natur und dennoch optimale Erreichbarkeit schätzt, ist diese Liegenschaft durch die hervorragende Verkehrsanbindung nach Köln, Bonn und Düsseldorf bestens geeignet. Erleben Sie dieses beeindruckende Refugium bei einer persönlichen Besichtigung und lassen Sie sich von seinem unvergleichlichen Charme verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

??????? ????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

????????????????? ??? ??????????

Haupthaus:

- Schlaftrakt ursprüngliches Bj. 1936| Kernsanierung 2010-2024
- Wohntrakt Bj. 2010 - 2024 Neubau / Anbau
- Mittelflügel Bj. 2010 - 2024 Neubau / Anbau
- Wohnfläche von ca. 425 m²
- 8 Zimmer
- Deckenhöhe Wohnzimmer 6,6 m
- Galerie bis zu 3,45 m Deckenhöhe
- kleine Kaffeeküche im oberen Schlaftrakt
- Fußbodenheizung und Heizkörper
- Klimaanlage 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. 63 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

??????? ????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

??? ??? ??? ????????????

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. Trotz der ruhigen Lage ist die nächste Bushaltestelle in nur etwa 5 Gehminuten erreichbar, mit einer direkten Anbindung zum Kölner Hauptbahnhof. 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.

??????? ?????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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. Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

???????? ??????????: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sylvia Krabbe

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com