Hürth – Stotzheim

Mediterrane Luxus-Maisonette mit parkähnlichem Garten – exklusives Wohnen in Hürth

Número de propiedad: 24400018

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 311 m^2 • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

De un vistazo

Número de propiedad	24400018
Superficie habitable	ca. 311 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	A petición
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 33 m²
Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	19.08.2034
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	98.75 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2009

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

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

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

La propiedad

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Una primera impresión

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese außergewöhnliche, lichtdurchflutete und liebevoll gestaltete Maisonette-Wohnung in einem stilprägenden Architektenhaus – eingebettet in einen einzigartigen, großzügigen, parkähnlichen Garten. Diese Immobilie vereint repräsentative Großzügigkeit mit zeitloser Eleganz und einem anspruchsvollen, mediterranen Wohnambiente.

Jeder Winkel dieses im Jahr 2008 erbauten, massiven Vierfamilienhauses wurde vom Eigentümer mit viel Gespür für Eleganz und südländische Leichtigkeit gestaltet.

Die durchdachte und sorgfältig angelegte Auffahrt zum Haus – mit hochwertiger Bepflanzung und klaren Linien – unterstreicht die moderne Ästhetik des Gesamtobjekts.

Die zum Verkauf stehende Maisonette-Wohnung erstreckt sich mit über 311 m² Wohnfläche und einer Deckenhöhe von ca. 2,75 Metern über das Ober- und Dachgeschoss und bietet insgesamt fünf Balkone, die unterschiedliche Blickachsen in den prachtvollen Garten eröffnen.

Eine Videoüberwachung sorgt zusätzlich für Sicherheit und Komfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung entfaltet sich ein einzigartiges Wohngefühl: Warme Materialien, Naturstein-Highlights und eine stimmige, mediterran inspirierte Innenarchitektur verleihen der Wohnung eine Atmosphäre südlicher Lebensfreude – ganz im Stil einer mallorquinischen Villa.

Im Obergeschoss empfängt Sie die luxuriöse SieMatic-Küche mit Miele-Geräten und eleganter Kochinsel – ideal für kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau.
Direkt an die Küche anschließend befinden sich der stilvolle Essbereich sowie ein ca. 60 m² großer Wohnsalon in freundlichen Farben, dessen raumhohe Fensterflächen eine offene und vor allem lichtdurchflutete Wohnlandschaft schaffen.

Ebenfalls auf dieser Ebene: ein großzügiges Gäste- oder Schlafzimmer, ein elegantes Duschbad sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.
Über eine elegante Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das dem privaten Rückzug gewidmet ist: ein ruhiges Schlafzimmer mit Balkon und Klimaanlage, ein Ankleidezimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Whirl-Pool, Naturstein-Elementen und großzügiger Walk-in-Dusche – ein Ort der Ruhe und Regeneration.

Ein weiteres Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC – ergänzt durch einen angrenzenden Raum, der derzeit als Fitnessbereich genutzt wird. Hier ist ein privater Spa-Bereich entstanden, der mediterrane Leichtigkeit mit modernem Luxus verbindet.
Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ca. 40 m² großes Untergeschoss, das nicht zur Wohnfläche zählt, derzeit jedoch als privater Kinoraum genutzt wird.
Zudem befinden sich hier ein weiteres Duschbad, der Zugang zur gemeinschaftlich genutzten Waschküche, zur Heizungsanlage sowie zur Tiefgarage.

Ein echtes Juwel bildet der zum Alleinbesitz dieser Wohnung gehörende, mediterran gestaltete Garten: liebevoll bepflanzt, durchdacht gegliedert und mit einem Pavillon, Dusche und WC ausgestattet – ideal für sommerliche Abende, stilvolle Empfänge oder entspannte Stunden im Grünen.

Optional besteht die Möglichkeit, zwei weitere Wohnungen im Haus zu erwerben: eine ca. 47 m² große Einheit sowie eine weitere mit 73 m², jeweils im Erdgeschoss gelegen – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage.

Einziehen & genießen – mediterranes Wohnen auf höchstem Niveau!!!!

Gerne übersenden wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen und Grundrissen der Immobilie oder stehen für ein persönliches Gespräch sowie eine exklusive Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Detalles de los servicios

- besondere Maisonette-Wohnung in Vierfamilienhaus
- Baujahr 2008
- ca. 311 m² Wohnfläche
- Deckenhöhe ca. 2,75 m
- Video überwacht
- SieMatic-Küche mit Miele Geräten und wunderschöner Arbeitsplatte
- 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

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24400018 - 50354 Hürth – Stotzheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Krabbe

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim
Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0
E-Mail: pulheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com