Hürth – Stotzheim

# Geräumiges Reihenmittelhaus mit Garten und Garage ganz nah am Kölner Süden

*Objektnummer: 26400014*



KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134.12 m$^2$ • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 198 m$^2$

Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim


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

Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26400014 |
| Wohnfläche | ca. 134.12 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 4.5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 460.000 EUR |
| Haustyp | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 32 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro |
| Energieausweis gültig bis | 28.07.2036 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 222.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus in gewachsener Wohnlage im Kölner Süden. Auf rund 134 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen, erwarten Sie insgesamt 4,5 Zimmer, ein sonniger Terrassenbereich, ein ausgebautes Dachgeschoss, ein kleiner Balkon sowie ein vielseitig nutzbares Kellergeschoss mit Hobbyraum. Das ca. 198 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die offene Diele einen freundlichen Eindruck und führt zum Herzstück des Hauses in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die offene Raumgestaltung bietet Platz für einen großen Esstisch sowie eine Wohnlandschaft. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die separate Küche überzeugt mit einem Blick in den Garten und bietet genügend Arbeits- und Stauraum. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die den Wohnraum in den Sommermonaten harmonisch zum Garten mit großer Rasenfläche hin erweitert. Dank der ruhigen Lage genießen Sie hier Erholung pur. Zudem ist der Garten praktischerweise von der Rückseite her ebenfalls begehbar.
Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, eines mit einem kleinen Balkon zur Gartenseite hin, sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und bietet aufgrund seiner Größe vielfältige Modernisierungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Plus stellt das ausgebaute Dachgeschoss dar. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Elternschlafzimmer, Jugendzimmer oder Arbeitsbereich. Zusätzliche Abstellflächen hinter den Dachschrägen sorgen für praktischen Stauraum. Im Kellergeschoss stehen neben zwei Lager- und Vorratsräumen ein großer Hobbyraum mit Tageslicht zur Verfügung. Die Waschküche verfügt zusätzlich über eine Dusche sowie eine Außentreppe.

Eine separate Garage direkt um die Ecke komplettiert das Angebot. Diese ist in wenigen Laufsekunden erreichbar und ist Teil einer 7er Garagenreihe. Überzeugen Sie sich gerne bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Ausstattung und Details

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Reihenmittelhaus in Hürth-Stotzheim mit separater Garage ganz nah am Haus
- 4,5 Zimmer aufgeteilt auf Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Wohnfläche ca. 134,12 m²
- Nutzfläche ca. 32,83 m²
- Grundstücksfläche ca. 198 m²
- Große Terrasse am Wohn- und Essbereich mit Übergang zum Garten
- Idyllische, ruhige Wohnlage aber dennoch direkt an den Kölner Süden angrenzend
- Erdgeschoss mit großem Wohn- und Essbereich, Küche und Gäste-WC
- Obergeschoss mit zwei ähnlich großen Zimmern, eines davon mit einem kleinen Balkon mit Weitsicht, einem kleineren Zimmer sowie Wannenbad mit Tageslicht
- Dachgeschoss ausgebaut mit kleinem Waschbecken und Stauraum
- Untergeschoss mit Hobbyraum mit zwei großen Fenstern und Heizung, zwei Lagerräume und eine Waschküche mit Dusche und Treppe in den Garten hinauf
- Alle Fenster und Türrahmen im Erd- und Obergeschoss ca. 16 Jahre alt und in sehr gutem Zustand (Winkhaus Fenster aus weißem Kunststoff mit Doppelverglasung)
- Elektrische Rollläden fast im gesamten Haus
- Nutzbarer Vorplatz vor dem Haus
- Zugang zum Garten von hinten gegeben
- Schöne Treppen aus Echtholz zwischen den Geschossen

Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Alles zum Standort

Hürth-Stotzheim zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Süden Hürths und verbindet den Charme eines gewachsenen, familienfreundlichen Ortskerns mit der unmittelbaren Nähe zur Kölner Innenstadt. Wer naturnah wohnen möchte, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten, findet hier ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben.

Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhigen Wohnstraßen, ein nachbarschaftliches Umfeld und zahlreiche Grünflächen aus. Spaziergänge und Fahrradtouren beginnen praktisch vor der Haustür, während Spielplätze, Sportvereine und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche den Alltag bereichern. Eine Kindertagesstätte befindet sich direkt im Ort, weitere Betreuungs- und Schulangebote sind in den umliegenden Hürther Stadtteilen schnell erreichbar.

Die Nahversorgung ist komfortabel: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich direkt in Stotzheim oder in den benachbarten Stadtteilen. Das gewachsene Ortsbild mit historischen Höfen und viel Grün verleiht dem Stadtteil eine besondere Wohnqualität und sorgt für eine angenehme, entschleunigte Atmosphäre.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Kölner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Ebenso bestehen gute Anbindungen an die Autobahnen A1 und A4, wodurch auch Bonn, Brühl und das gesamte Rheinland schnell erreicht werden können.

Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Sonstige Angaben

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 sowie zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Objektnummer: 26400014 - 50354 Hürth – Stotzheim

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Krabbe

Bachstraße 43, 50354 Hürth
Tel.: +49 2233 - 97 927 0
E-Mail: huerth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com