

Hürth – Stotzheim

# Traumhafte Villa mit Gästehaus vor den Toren Kölns - Erstbezug!

Property ID: 24400021



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

**PURCHASE PRICE: 2.390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 610,67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.722 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24400021 - 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: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## At a glance

Property ID	24400021
Living Space	ca. 610,67 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	5
Bathrooms	5
Year of construction	1936
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	2.390.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Usable Space	ca. 101 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.01.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1936



Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property



Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property





Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property



Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property





Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property



Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property





Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property





Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property





Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property





Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property





Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property





Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## The property



Property ID: 24400021 - 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](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## A first impression

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 m<sup>2</sup> und bietet im Haupthaus eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 526,30 m<sup>2</sup> sowie weitere ca. 84,37 m<sup>2</sup> wohnlich nutzbare Fläche im Gästehaus. Das ursprünglich 1936 erbaute Haupthaus wurde in den Jahren 2010 bis 2024 aufwendig saniert und modern erweitert. Durch die 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 Eingangsbereich 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 m<sup>2</sup> Rasenfläche und einer ca. 180 m<sup>2</sup> 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. 84,37 m<sup>2</sup>, die in den ca. 526,30 m<sup>2</sup> 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. Abgerundet wird das Gästehaus durch eine großzügige Terrasse von ca. 111 m<sup>2</sup> sowie ein elegant gestaltetes Badezimmer. Es bietet damit einen exklusiven Rückzugsort für Gäste, Familie oder Raum für vielseitige Nutzungsideen – sei es als privates Atelier, SPA oder gemütlicher Rückzugsort für entspannte Stunden.

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet Luxus mit dem Charme eines Resthofs und liegt in einer idyllischen, ruhigen Lage. Es bietet eine perfekte Oase für Menschen, die das Besondere suchen. Das Haus ist bezugsfrei und wartet nur darauf, von seinen neuen, liebevollen Eigentümern bewohnt zu werden. Es eignet sich ideal für eine Familie, die sowohl die Ruhe der Natur als auch eine exzellente Verkehrsanbindung nach Köln, Bonn und Düsseldorf schätzt.

Die Bilder können das beeindruckende Raumgefühl, die Weiten und die hohen Decken dieses Landgutes nur ansatzweise vermitteln. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von seinem einzigartigen Charme.

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Details of amenities

### Haupthaus:

- Schlaftrakt ursprüngliches Bj. 1936| Kernsanierung 2010-2024
- Wohntrakt Bj. 2010 - 2024 Neubau / Anbau
- Mittelflügel Bj. 2010 - 2024 Neubau / Anbau
- Wohnfläche von ca. 526,30 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- Abstellkammern für Reinigungspersonal
- Energieklasse C

### Gästehaus:

- Bj 2010
- ca. 84,37 m<sup>2</sup> zusätzlich wohnlich nutzbare Fläche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Einbauküche von Nolte
- Fußbodenheizung über Wärmepumpe
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Terrasse ca. 111 m<sup>2</sup>
- Energieklasse A

### Grundstück:

- Garage
- Vorhof mit ca. 195 m<sup>2</sup>
- Innenhof mit ca. 135 m<sup>2</sup>
- Keller mit Heizung und Hauswirtschaftsraum ca. 60 m<sup>2</sup>
- Terrassen 296 m<sup>2</sup>
- Rasenfläche ca. 600 m<sup>2</sup>



- Regenwasserspeicher 15.000 Liter
- alter Baumbestand
- Grundstücksfläche 1722 m<sup>2</sup>
- Die Immobilie liegt baurechtlich im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## All about the location

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.

Die Immobilie liegt baurechtlich im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB, was bei baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen berücksichtigt werden muss.

Trotz der abgeschiedenen Lage ist die Anbindung hervorragend: Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum Kölner Hauptbahnhof ist fußläufig in etwa fünf Minuten erreichbar.

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.

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24400021 - 50354 Hürth – Stotzheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

---

Auf dem Driesch 42, 50259 Pulheim

Tel.: +49 2238 - 30 41 48 0

E-Mail: [pulheim@von-poll.com](mailto:pulheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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