Kürten – Zentrum

Wohnen & Arbeiten - hier perfekt kombinierbar!

Property ID: 24066020

PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 227 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 1.387 m^2

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

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

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

At a glance

Property ID	24066020
Living Space	ca. 227 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2008
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	899.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 177 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	19.12.2034
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	10.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

A first impression

Zunächst betonen wir hier die hervorragende Möglichkeit, Wohnen & Arbeiten zu kombinieren, denn ein Homeoffice-Bereich wird für viele immer wichtiger und wurde beim Bau dieser Immobilie sehr großzügig berücksichtigt.

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2008, präsentiert sich als ein modernes und funktionales Zuhause für Interessenten, die Wert auf Komfort, nachhaltige Technologien und große Räumlichkeiten legen. ‚Dank der durchdachten Raumaufteilung besteht die Möglichkeit zur individuellen Grundrissänderung, um das Haus optimal an die persönlichen Wünsche anzupassen.

Der nach Westen ausgerichtete großflächige Garten wurde bei der Anlage mit einer Wurzelfolie versehen, die die Grünflächen effizient schützt und den Pflegeaufwand minimiert. Im Jahr 2014 erhielt der Terrassenbereich eine überdachte Glas-Edelstahlkonstruktion und Sonnenschutz.

Ein Highlight der Immobilie ist das Heizsystem, bestehend aus einer Kombination mit einer Pellet-Heizung sowie einem umweltfreundlichen Pellet-Kaminofen. Die installierte Photovoltaikanlage - zusammen mit drei Solar-Anlagen - steigert die Energieeffizienz des Hauses erheblich und reduziert langfristig die Energiekosten.

Für zusätzlichen Komfort sorgen vollautomatische Rollläden und Raffstores, die sich mühelos steuern lassen. Das integrierte KNX-Bussystem ermöglicht eine intelligente Haussteuerung und damit verbundenen Komfort und Sicherheitsvorteile. Eine zentrale Hausstaubsaugeranlage erleichtert den Reinigungsprozess und trägt zu einem sauberen und angenehmen Wohnumfeld bei. Die vorhandenen Klimageräte gewährleisten optimal temperierte Räume.

Die großzügige, beheizte Garage bietet nicht nur Platz für mehrere Fahrzeuge, sondern auch direkten Zugang zum Haus, Garten und Untergeschoss.

Die Immobilie vereint moderne Technologien mit hohem Wohnkomfort und Effizienz und ist ideal für Käufer, die ein nachhaltiges und zugleich funktionales Zuhause suchen. Bei dieser Immobilie dürfen Sie ein durchdachtes Wohnkonzept, das durch seine Ausstattung und Flexibilität besticht, erwarten.

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Details of amenities

•3fach Verglasung mit Holz-Alufenster
•Pellet-Kaminofen
•Solarthermie- und Photovoltaik-Anlage
•Nolte Einbauküche
•Vollautomatische Rollladen und Raffstores
•KNX-Bussystem
•Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
•Hausstaubsaugeranlage
•Klimaanlage
•Teilweise eingelassene Deckenspots
•Überdimensionale beheizte Garage mit Zugang zum Haus, Garten und Untergeschoss
•Äußere Blitzschutz-Anlage
•Überachte Terrasse mit Glas-Edelstahlkonstruktion mit Sonnenschutz
•Zysterne für Gartenbewässerung und WC-Spülung
•Massives Gartenhaus

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

All about the location

Kürten ist ein beliebtes, ländliches Wohngebiet im Kölner Umland und verfügt über eine intakte Infrastruktur. Gute Einkaufsmöglichkeiten sind gut zu erreichen und befinden sich darüber hinaus im Zentrum von Bergisch Gladbach und Bensberg.

Restaurants, Banken, sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Für den Spaß- und Erholungsfaktor sei hier besonders das Splash Sport- und & Gesundheitszentrum erwähnt.
Alle Formen der Schulen werden mit öffentlichen Buslinien angefahren.
Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Mit den Buslinien 426 und 427 erreichen Sie den Busbahnhof von Bergisch Gladbach, in der Gegenrichtung den Wipperfürther. Sie benötigen nur wenige Gehminuten bis zu dieser Haltestelle. Die Autobahnauffahrten zur A1 und A4 sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Das Zentrum von Kürten lädt aufgrund seiner ländlichen Grünlage zu erholsamen Spaziergängen in nahe gelegenen Wandergebieten und verschiedenen Freizeitaktivitäten ein.

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 10.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com