

Kürten – Zentrum

Living & working - perfectly combined here!

Property ID: 24066020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 227 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.387 m²

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- 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	799.000 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 Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	10.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.12.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Pellet-Fuelled	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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

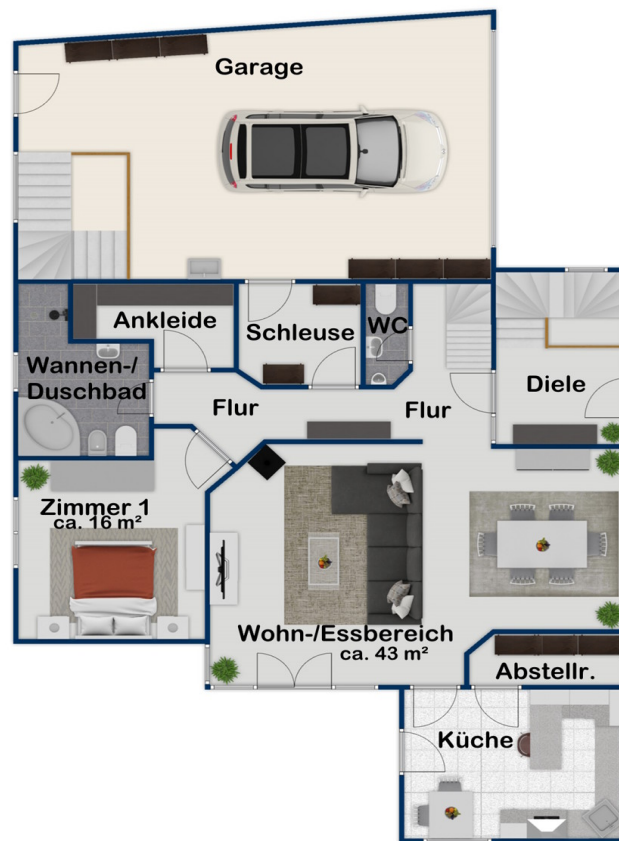


Finanzierung
berechnen

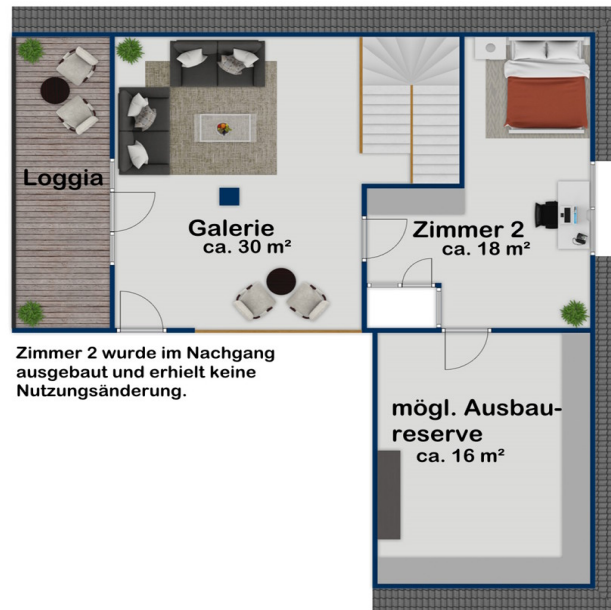


Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

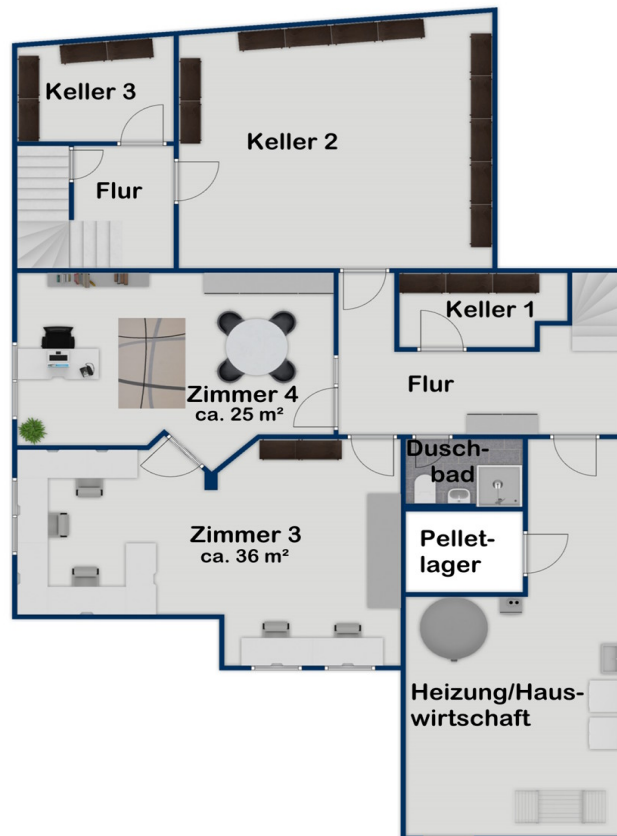
Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

A first impression

First, we would like to emphasize the excellent opportunity to combine living and working, as a home office area is becoming increasingly important for many and was given ample consideration in the construction of this property. This meticulously maintained detached house, built in 2008, presents itself as a modern and functional home for those who value comfort, sustainable technologies, and spacious rooms. Thanks to the well-thought-out floor plan, it is possible to customize the layout to perfectly suit individual needs. The large, west-facing garden was landscaped with a root barrier, which effectively protects the greenery and minimizes maintenance. In 2014, the terrace was fitted with a covered glass and stainless steel structure and sunshades. A highlight of the property is the heating system, consisting of a combination of a pellet boiler and an environmentally friendly pellet stove. The installed photovoltaic system – along with three solar thermal systems – significantly increases the energy efficiency of the house and reduces energy costs in the long term. Fully automated roller shutters and blinds, which are easy to operate, provide additional comfort. The integrated KNX bus system enables intelligent home automation, offering associated comfort and security benefits. A central vacuum system simplifies cleaning and contributes to a clean and pleasant living environment. Air conditioning units ensure optimally tempered rooms. The spacious, heated garage not only provides ample space for multiple vehicles but also direct access to the house, garden, and basement. This property combines modern technology with a high level of comfort and efficiency, making it ideal for buyers seeking a sustainable yet functional home. With this property, you can expect a well-designed living concept that impresses with its features and flexibility.

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 Handelsregistrauszugs, 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