

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



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

Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

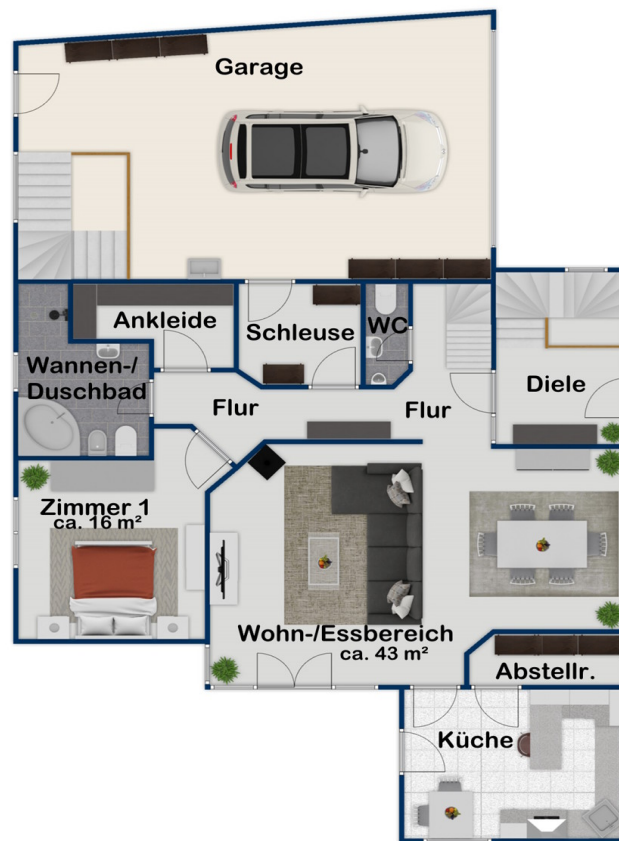


Finanzierung
berechnen

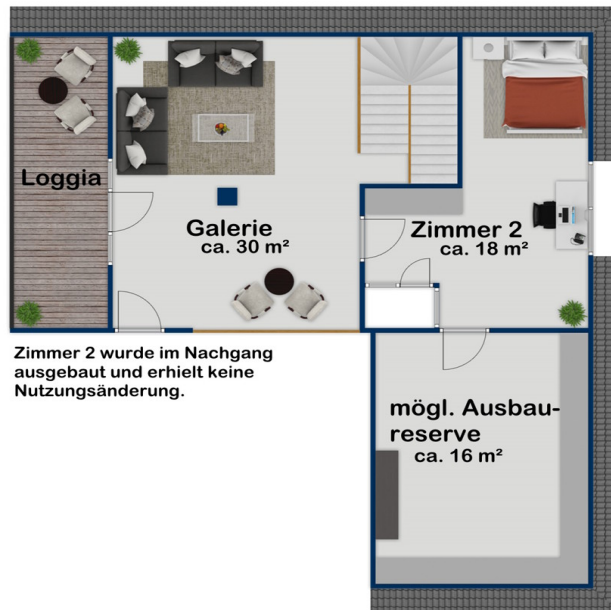


Property ID: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

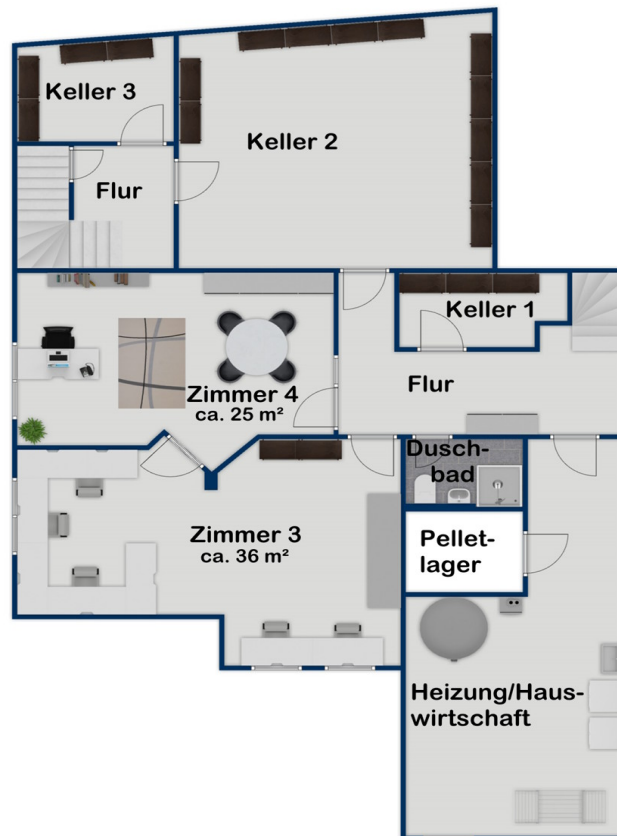
Floor plans



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
- Zisterne 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