

Kürten – Zentrum

## Vivir y trabajar: ¡una combinación perfecta aquí!

*Número de propiedad: 24066020*



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

**PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.387 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## De un vistazo

Número de propiedad	24066020	Precio de compra	799.000 EUR
Superficie habitable	ca. 227 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 177 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2008	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	10.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.12.2034	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

VP VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

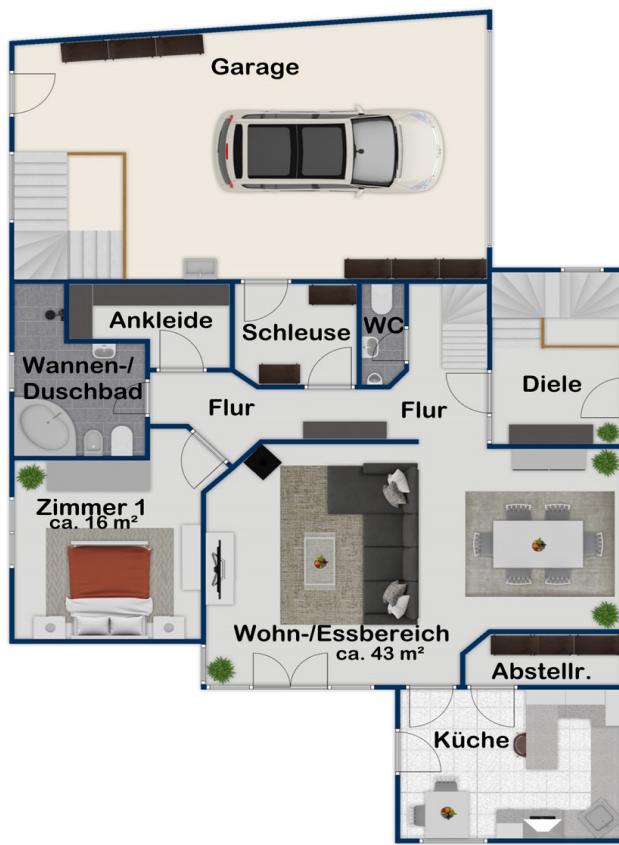


Finanzierung  
berechnen

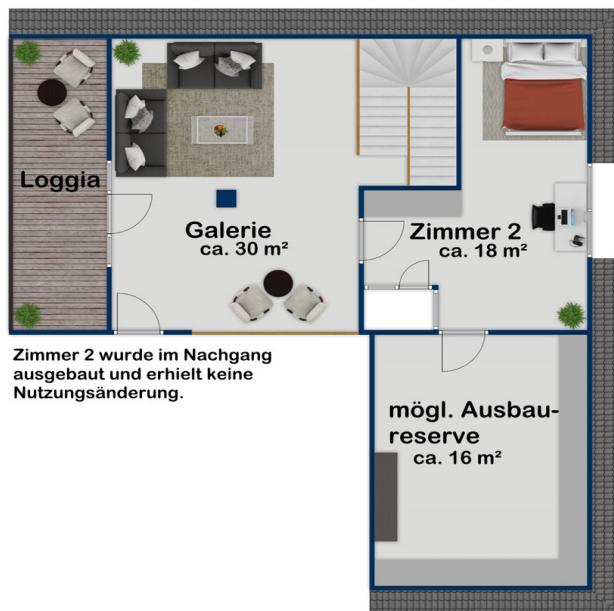


Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Planos de planta

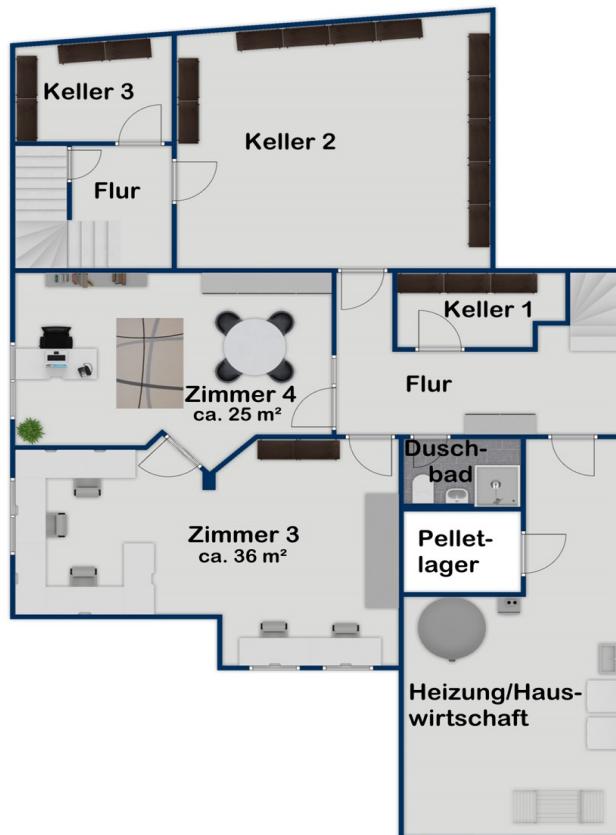


Exposéplan, nicht maßstäblich



Zimmer 2 wurde im Nachgang  
ausgebaut und erhielt keine  
Nutzungsänderung.

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Una primera impresión

En primer lugar, queremos destacar la excelente oportunidad de combinar vida y trabajo, ya que un espacio de oficina en casa cobra cada vez más importancia para muchos y se tuvo muy en cuenta en la construcción de esta propiedad. Esta casa unifamiliar, cuidadosamente mantenida y construida en 2008, se presenta como un hogar moderno y funcional para quienes valoran la comodidad, las tecnologías sostenibles y los espacios amplios. Gracias a su cuidada distribución, es posible personalizarla para adaptarla perfectamente a las necesidades individuales. El amplio jardín orientado al oeste se diseñó con una barrera antirraíces, que protege eficazmente la vegetación y minimiza el mantenimiento. En 2014, la terraza se equipó con una estructura de vidrio y acero inoxidable y parasoles. Un punto destacado de la propiedad es el sistema de calefacción, que combina una caldera de pellets y una estufa de pellets ecológica. El sistema fotovoltaico instalado, junto con tres sistemas solares térmicos, aumenta significativamente la eficiencia energética de la casa y reduce los costes energéticos a largo plazo. Las persianas enrollables totalmente automatizadas y de fácil manejo proporcionan un confort adicional. El sistema de bus KNX integrado permite la domótica inteligente, ofreciendo ventajas de confort y seguridad. Un sistema de aspiración central simplifica la limpieza y contribuye a un ambiente limpio y agradable. Los equipos de aire acondicionado garantizan una temperatura óptima en las habitaciones. El espacioso garaje climatizado no solo ofrece amplio espacio para varios vehículos, sino que también ofrece acceso directo a la casa, el jardín y el sótano. Esta propiedad combina tecnología moderna con un alto nivel de confort y eficiencia, lo que la convierte en la opción ideal para quienes buscan una vivienda sostenible y funcional. Con esta propiedad, le espera un concepto de vivienda bien diseñado que impresiona por sus características y flexibilidad.

Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 10.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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