

Kürten – Zentrum

Vivre et travailler – la combinaison parfaite ici !

CODE DU BIEN: 24066020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.387 m²

CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24066020
Surface habitable	ca. 227 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 177 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	19.12.2034
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	10.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La propriété

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

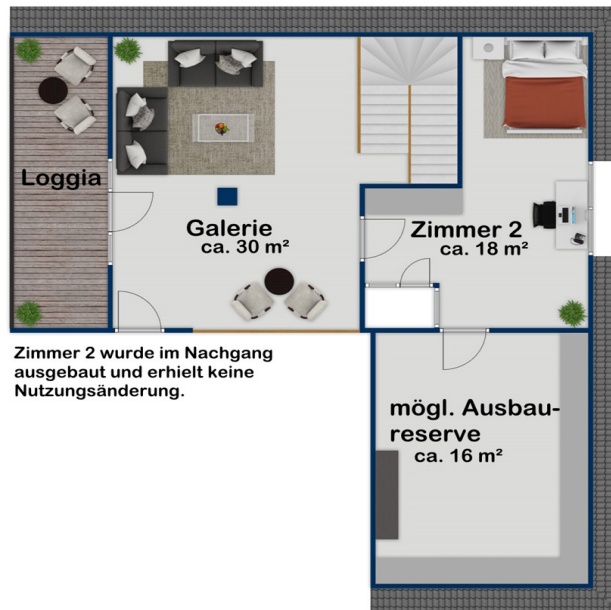


CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Une première impression

Tout d'abord, nous tenons à souligner l'excellente opportunité de combiner vie personnelle et professionnelle, un espace de travail à domicile étant de plus en plus important pour beaucoup et ayant fait l'objet d'une attention particulière lors de la construction de cette propriété. Cette maison individuelle, construite en 2008 et méticuleusement entretenue, se présente comme une demeure moderne et fonctionnelle pour ceux qui privilégient le confort, les technologies durables et les pièces spacieuses. Grâce à un plan bien pensé, il est possible de personnaliser l'agencement pour répondre parfaitement aux besoins de chacun. Le grand jardin exposé ouest a été aménagé avec une barrière anti-racines, qui protège efficacement la végétation et minimise l'entretien. En 2014, la terrasse a été équipée d'une structure couverte en verre et acier inoxydable ainsi que de stores. Le système de chauffage, composé d'une chaudière à granulés et d'un poêle à granulés écologique, constitue un atout majeur de la propriété. Le système photovoltaïque installé, associé à trois panneaux solaires thermiques, améliore considérablement l'efficacité énergétique de la maison et réduit les coûts énergétiques à long terme. Des volets roulants et des stores entièrement automatisés, faciles à utiliser, offrent un confort supplémentaire. Le système KNX intégré permet une domotique intelligente, offrant confort et sécurité. Un système d'aspiration centralisée simplifie le nettoyage et contribue à un cadre de vie propre et agréable. La climatisation assure une température optimale dans les pièces. Le garage spacieux et chauffé offre non seulement un grand espace pour plusieurs véhicules, mais aussi un accès direct à la maison, au jardin et au sous-sol. Cette propriété allie technologie moderne, confort et efficacité, ce qui la rend idéale pour les acquéreurs recherchant une maison à la fois durable et fonctionnelle. Avec cette propriété, vous profiterez d'un concept d'habitation bien pensé qui impressionne par ses atouts et sa flexibilité.

CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Détails des commodités

- 3fach Verglasung mit Holz-Alufenster
- Pellet-Kaminofen
- Solarthermie- und Photovoltaik-Anlage
- Nolte Einbauküche
- Vollautomatische Rollläden 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

CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com