

Kürten – Zentrum

# Élet és munka - itt tökéletesen ötvözőve!

VP azonosító: 24066020



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

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 227 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.387 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Áttekintés

VP azonosító	24066020
Hasznos lakótér	ca. 227 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2008
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	799.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 177 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	19.12.2034
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	10.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008



VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az ingatlan

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

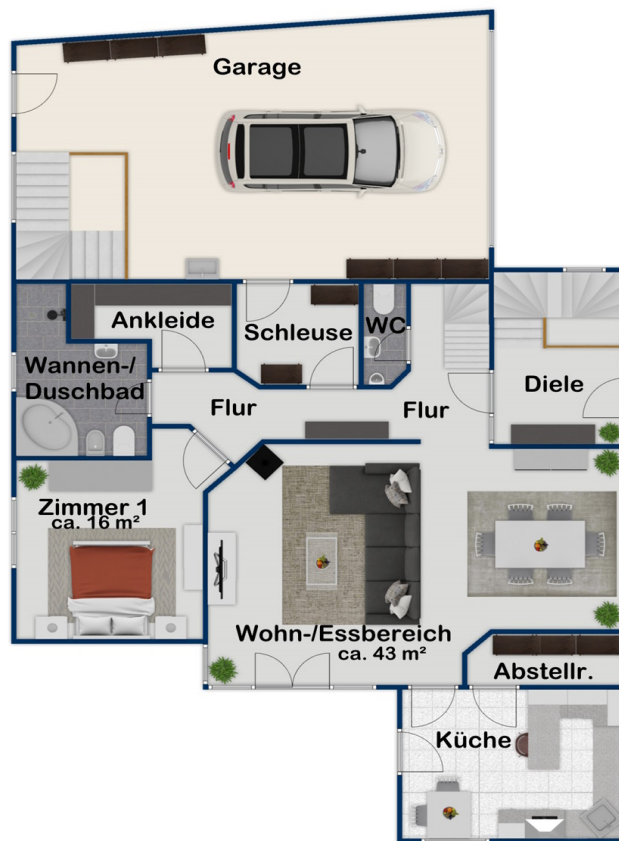


Finanzierung  
berechnen



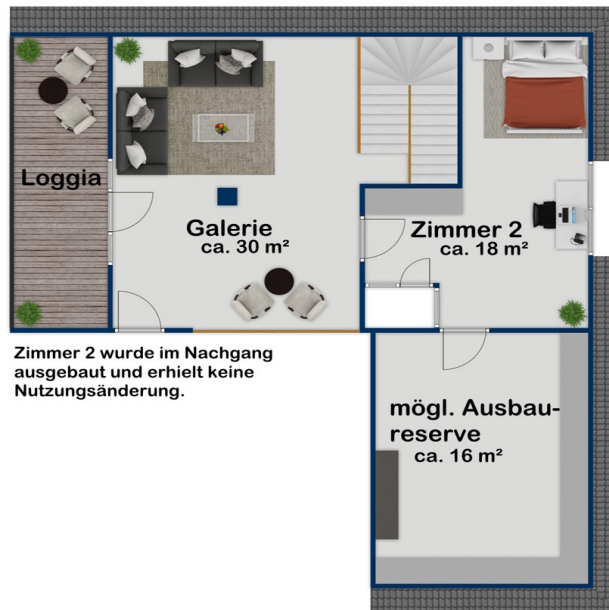
VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Alaprajzok

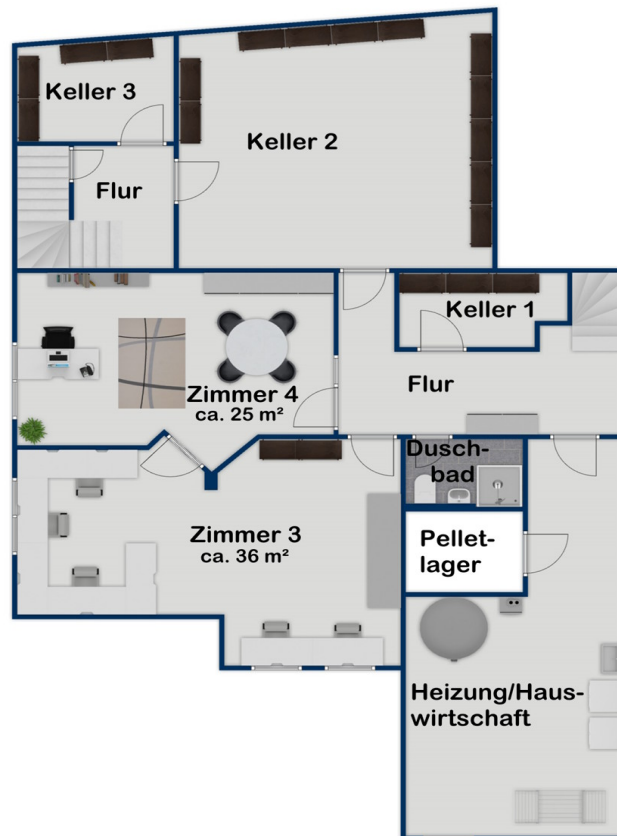


Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Az első benyomás

Elször is szeretnénk hangsúlyozni a lakhatás és a munka összeegyeztetésének kiváló lehetőségét, mivel az otthoni iroda egyre fontosabbá válik sokak számára, és az ingatlan építésekor kello figyelmet kapott. Ez a 2008-ban épült, gondosan karbantartott családi ház modern és funkcionális otthont kínál azok számára, akik értékelik a kényelmet, a fenntartható technológiákat és a tágas tereket. Az átgondolt alaprajznak köszönhetően az elrendezés tökéletesen az egyéni igényekhez igazítható. A nagy, nyugatra néző kertet gyökérvédovel parkosították, amely hatékonyan védi a zöld növényzetet és minimalizálja a karbantartást. 2014-ben a teraszt fedett üveg- és rozsdamentes acél szerkezettel, valamint napellenzokkal szerelték fel. Az ingatlan egyik fénypontja a fűtési rendszer, amely egy pelletkazán és egy környezetbarát pelletkályha kombinációjából áll. A telepített fotovoltaikus rendszer – három napelemes rendszerrel együtt – jelentősen növeli a ház energiahatékonyágát, és hosszú távon csökkenti az energiaköltségeket. A könnyen kezelhető, teljesen automatizált redonyök és rolók további kényelmet biztosítanak. Az integrált KNX buszrendszer lehetővé teszi az intelligens otthonautomatizálást, amelyhez kapcsolódó kényelmi és biztonsági elonyöket kínál. A központi porszívórendszer leegyszerűsíti a takarítást, és hozzájárul a tiszta és kellemes lakókörnyezethez. A légkondicionáló egységek optimális hőmérsékletu helyiségeket biztosítanak. A tágas, fűtött garázs nemcsak több jármu számára biztosít elegendő helyet, hanem közvetlen hozzáférést is biztosít a házhoz, a kerthez és a pincéhez. Ez az ingatlan a modern technológiát a magas szintu kényelemmel és hatékonysággal ötvözi, így ideális választás azoknak a vásárlóknak, akik fenntartható, mégis funkcionális otthont keresnek. Ezzel az ingatlannal egy jól megtervezett lakhatási koncepcióra számíthat, amely lenyugözo tulajdonságaival és rugalmasságával.

VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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