

Kürten – Zentrum

Vivere e lavorare: qui la combinazione perfetta!

Codice oggetto: 24066020



PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.387 m²

Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24066020
Superficie netta	ca. 227 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 177 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	10.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	19.12.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La proprietà



Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

La proprietà

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

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

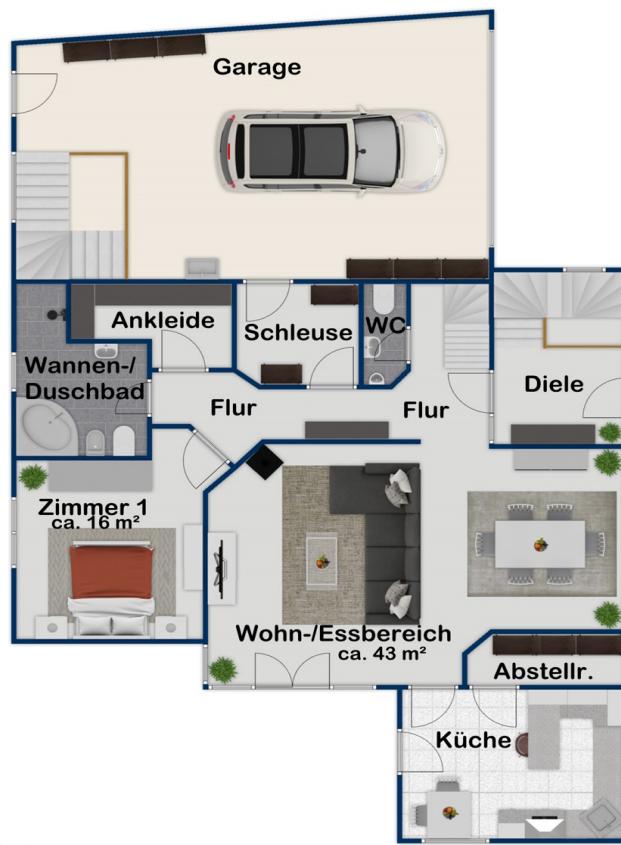
www.von-poll.com/finanzieren

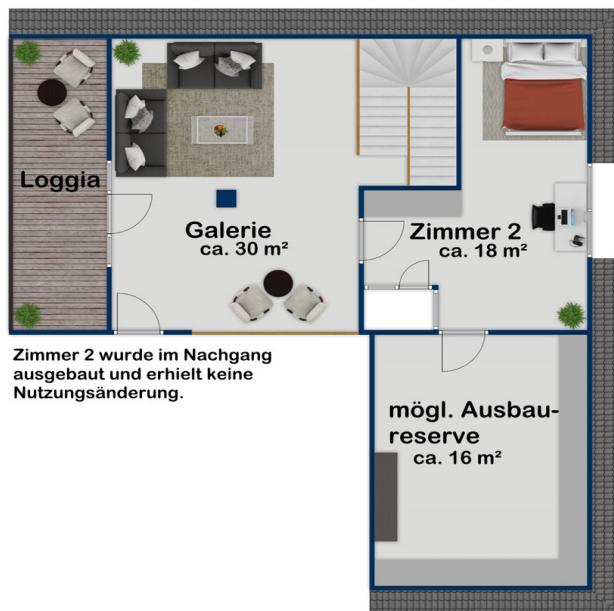
Finanzierung berechnen



Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

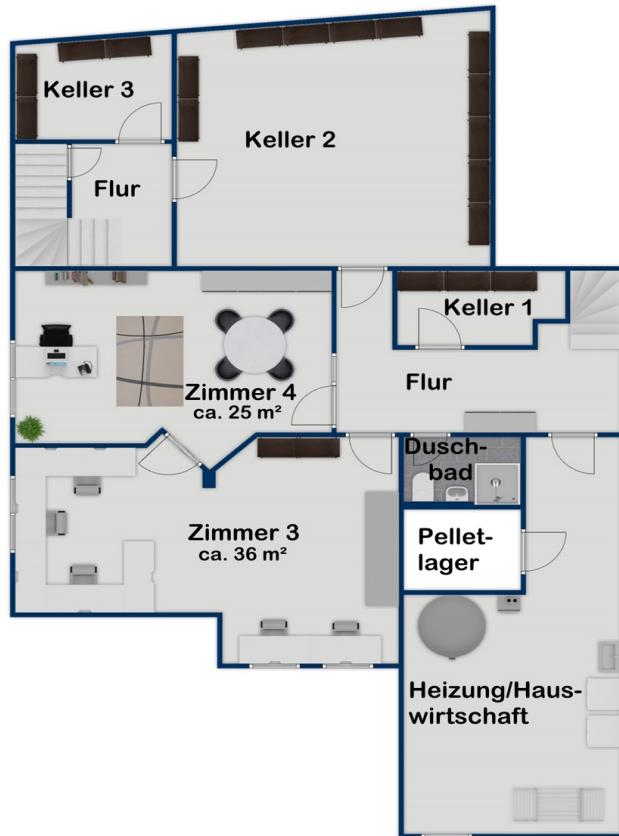
Planimetrie





Zimmer 2 wurde im Nachgang
ausgebaut und erhielt keine
Nutzungsänderung.

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Una prima impressione

Innanzitutto, vorremmo sottolineare l'eccellente opportunità di combinare vita e lavoro, poiché l'home office sta diventando sempre più importante per molti ed è stata ampiamente considerata nella costruzione di questa proprietà. Questa casa indipendente, costruita nel 2008 e curata nei minimi dettagli, si presenta come una casa moderna e funzionale per chi apprezza il comfort, le tecnologie sostenibili e gli spazi ampi. Grazie alla planimetria ben studiata, è possibile personalizzare la disposizione degli spazi in base alle proprie esigenze individuali. L'ampio giardino esposto a ovest è stato progettato con una barriera antiradici, che protegge efficacemente il verde e riduce al minimo la manutenzione. Nel 2014, la terrazza è stata dotata di una struttura in vetro e acciaio inox e di tende da sole. Un punto di forza della proprietà è l'impianto di riscaldamento, costituito da una combinazione di una caldaia a pellet e una stufa a pellet ecologica. L'impianto fotovoltaico installato, insieme a tre impianti solari termici, aumenta significativamente l'efficienza energetica della casa e riduce i costi energetici a lungo termine. Tapparelle e veneziane completamente automatizzate, facili da azionare, offrono ulteriore comfort. Il sistema bus KNX integrato consente la domotica intelligente, offrendo vantaggi in termini di comfort e sicurezza. Un sistema di aspirazione centralizzato semplifica la pulizia e contribuisce a creare un ambiente abitativo pulito e piacevole. I condizionatori garantiscono una temperatura ottimale degli ambienti. L'ampio garage riscaldato offre non solo ampio spazio per più veicoli, ma anche accesso diretto alla casa, al giardino e alla cantina. Questa proprietà combina la tecnologia moderna con un elevato livello di comfort ed efficienza, rendendola ideale per gli acquirenti che cercano una casa sostenibile ma funzionale. Con questa proprietà, potete aspettarvi un concept abitativo ben progettato che colpisce per le sue caratteristiche e la sua flessibilità.

Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

Codice oggetto: 24066020 - 51515 Kürten – Zentrum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com