

Exposé

Einfamilienhaus in Kürten

Exklusives Ausbauhaus mit Talblick und eigenem Bach



Objekt-Nr. OM-319945

Einfamilienhaus

Verkauf: **340.000 €**

Telefon: 0221 3006110

Am Wiesenplatz 1
51515 Kürten
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Grundstücksfläche	1.878,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Entkernt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	192,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	27,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus, idyllisch gelegen am Anfang einer ruhigen Einbahnstraße in Kürten, bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihr eigenes Traumhaus zu gestalten. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von knapp 1.878 Quadratmetern genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und einen Blick ins Tal. Ein Bachlauf fließt charmant durch das Grundstück und verleiht dieser Immobilie ihren ganz besonderen Charme.

Das Haus wurde ursprünglich in sehr gutem Zustand errichtet und bereits für Sie entkernt, sodass Sie mit frischen Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten starten können. Mit einer Wohnfläche von 192 Quadratmetern im Erdgeschoss, verteilt auf 8 Zimmer, bietet das Haus viel Platz für individuelle Bedürfnisse. Der Dachausbau erweitert die Wohnfläche auf insgesamt ca. 237 Quadratmeter und schafft zusätzlichen Raum mit zwei weiteren Zimmern und einem Badezimmer. Hier ist Platz für die ganze Familie!

Besonders attraktiv: das großzügige Grundstück in Hanglage, das Ihnen einen einzigartigen Blick ins Tal bietet und durch die geschützte Lage am Anfang der Straße uneinsehbar ist. Die Terrassen laden dazu ein, diesen Blick in vollen Zügen zu genießen und bieten Ihnen den perfekten Ort zum Entspannen und Verweilen. Trotz der idyllischen Lage müssen Sie auf Komfort nicht verzichten – das Haus verfügt über 3 bis 4 Parkplätze direkt am Haus.

Das Ausbauhaus – Ihre Möglichkeit zur Verwirklichung!

Dieses Objekt wird als Ausbauhaus verkauft – das bedeutet, dass der Weg zur Perfektion noch offen ist und Ihnen alle Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung offenstehen. Ob Sie klassische Eleganz, moderne Architektur oder eine Mischung aus beidem verwirklichen möchten – hier können Sie Ihre eigenen Ideen zum Leben erwecken.

Highlights des Objekts:

- Ca. 237 m² Wohnfläche nach Dachausbau
- Großzügiges Grundstück mit knapp 1.878 m² Fläche
- Bachlauf auf dem Grundstück
- Talblick von Terrassen und Garten aus
- Fast uneinsehbares, alleinstehendes Haus
- 7 Zimmer im Erdgeschoss, 2 weitere Zimmer und ein Badezimmer im Dachgeschoss
- 3 bis 4 Parkplätze
- Ruhige Lage am Ende einer Einbahnstraße

Ausstattung

Entkernt bis auf Rohboden

Sonstiges

Ahrens Real Estate GmbH

Kölnerstr 1

(Eingang An St Remigius)

51379 Leverkusen

TEL: 0221/ 3006 11-0

FAX: 0221/ 3006 11-11

Mail: info@ahrens-re.de

Web: www.ahrens-re.de

Handelsregister: Köln

Amtsgericht: Köln

HRB: 78931

Exposé - Galerie



Front Foto



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bach

Exposé - Galerie



Bach



Küche Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Elternzimmer

Exposé - Galerie



Elternzimmer



Eltern Bad

Exposé - Galerie



Eltern Bad



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinnderzimmer 2



Büro Gäste Zimmer

Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer



Großes Bad

Exposé - Galerie



Großes Bad



Exposé - Galerie



Terrasse



Flur Eingang GästeWc Küche Bür

Exposé - Galerie



Dach



Dach

Exposé - Galerie



Keller



Parkplatz

Exposé - Galerie



Sülz



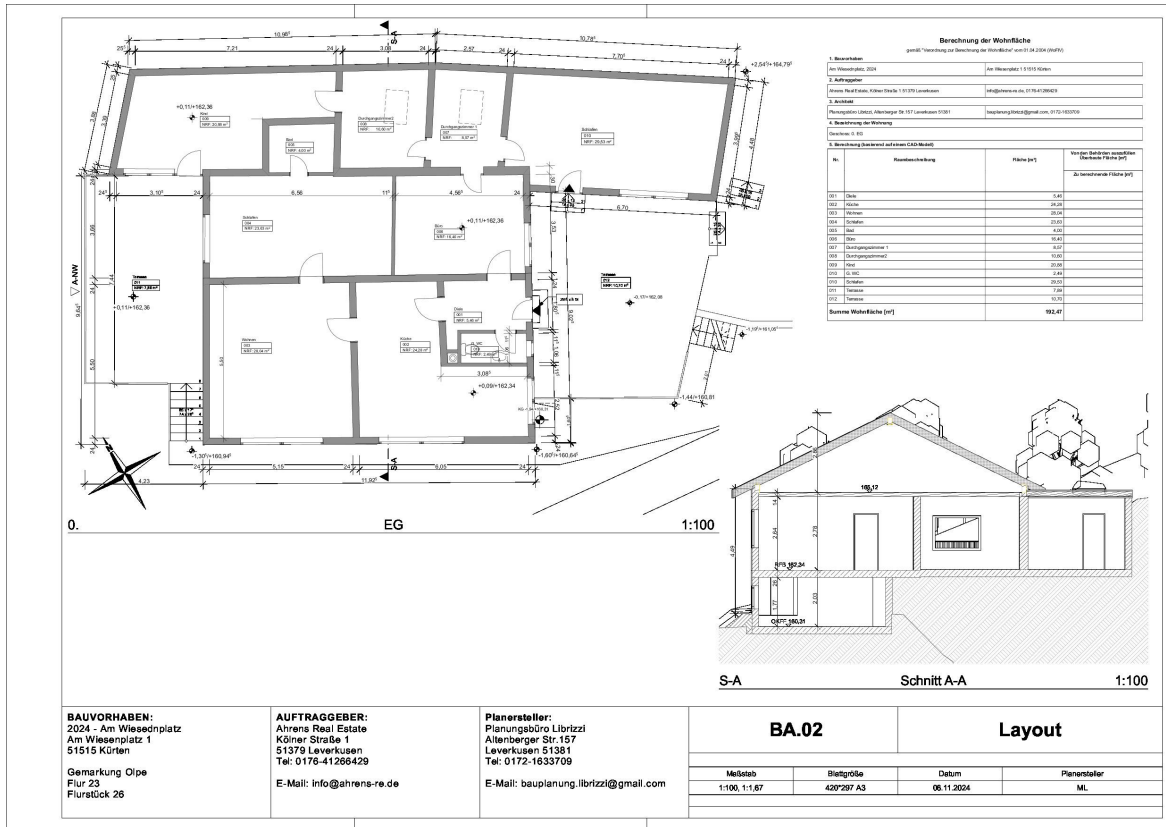
Exposé - Galerie



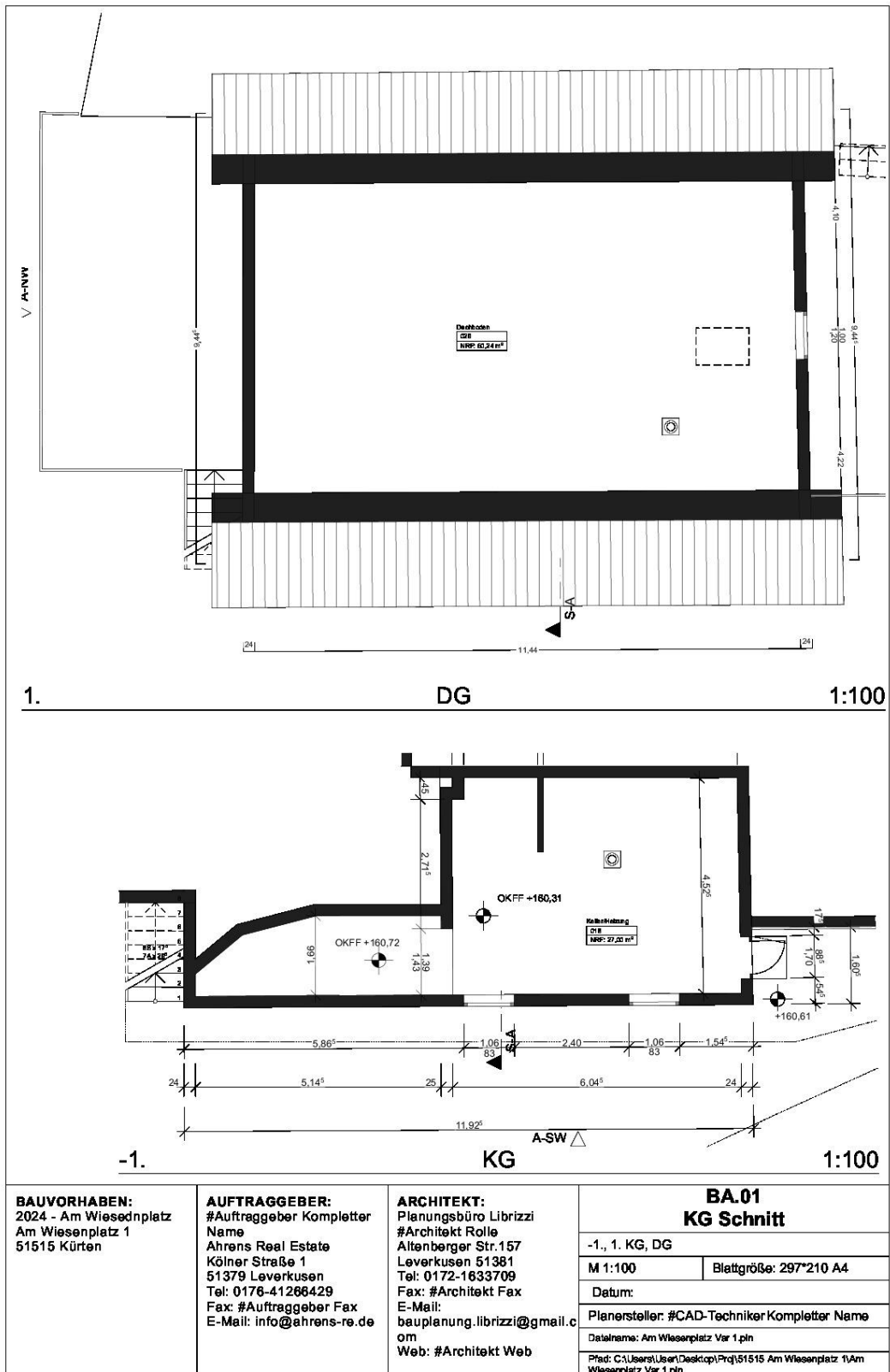
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohnfläche

gemäß "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche" vom 01.04.2004 (WoFIV)

1. Bauvorhaben

Am Wiesenplatz, 2024	Am Wiesenplatz 1 51515 Kürten
----------------------	-------------------------------

2. Auftraggeber

Ahrens Real Estate, Kölner Straße 1 51379 Leverkusen	info@ahrens-re.de, 0176-41266429
--	----------------------------------

3. Architekt

Planungsbüro Librizzi, Allenberger Str.157 Leverkusen 51381	beuplenung.librizzi@gmail.com, 0172-1633709
---	---

4. Bezeichnung der Wohnung

Geschoss: 0. EG

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]	Von den Behörden auszufüllen
			Überbaute Fläche [m²]
			Zu berechnende Fläche [m²]
001	Diele	5,46	
002	Küche	24,28	
003	Wohnen	28,04	
004	Schlafen	23,63	
005	Bed	4,00	
006	Büro	16,40	
007	Durchgangszimmer 1	8,57	
008	Durchgangszimmer2	10,60	
009	Kind	20,88	
010	G. WC	2,49	
010	Schlafen	29,53	
011	Terrasse	7,89	
012	Terrasse	10,70	
Summe Wohnfläche [m²]		192,47	

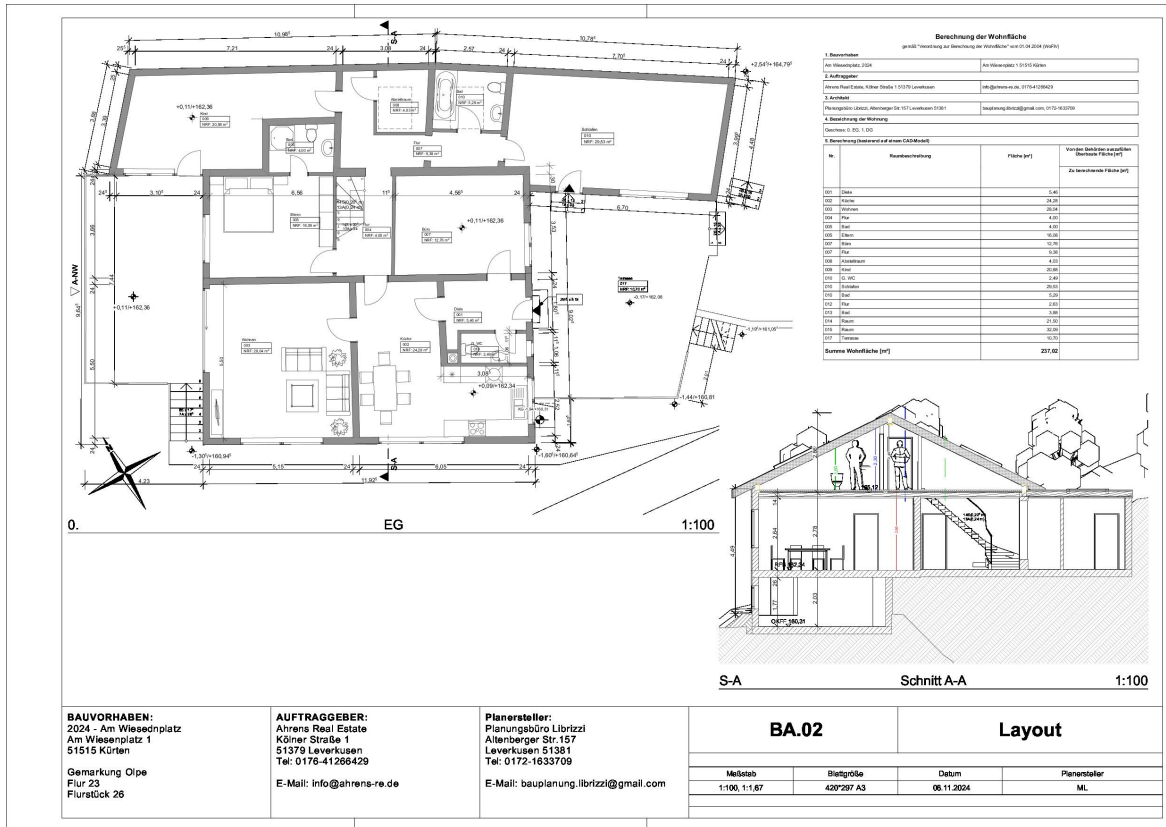
Es gibt _____ Wohnungen in dem Gebäude.

Die Wohnung umfasst _____ Gerege(n) und _____ Versorgungsräume.

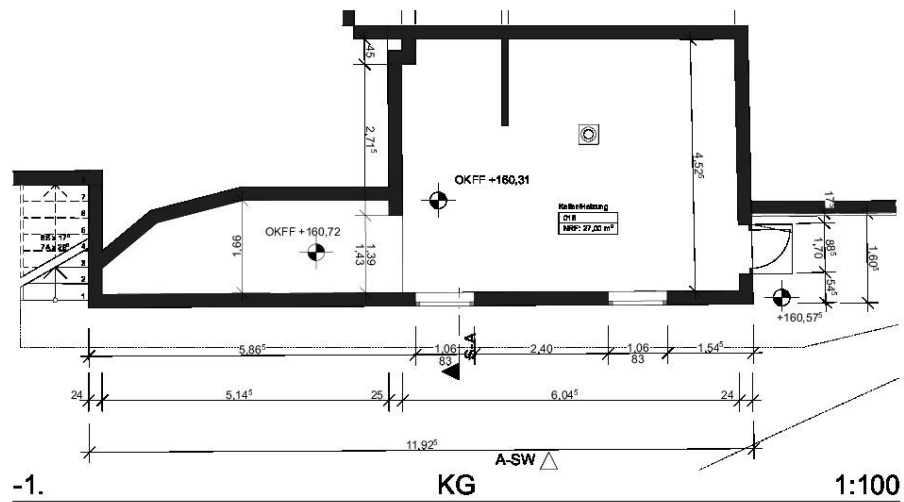
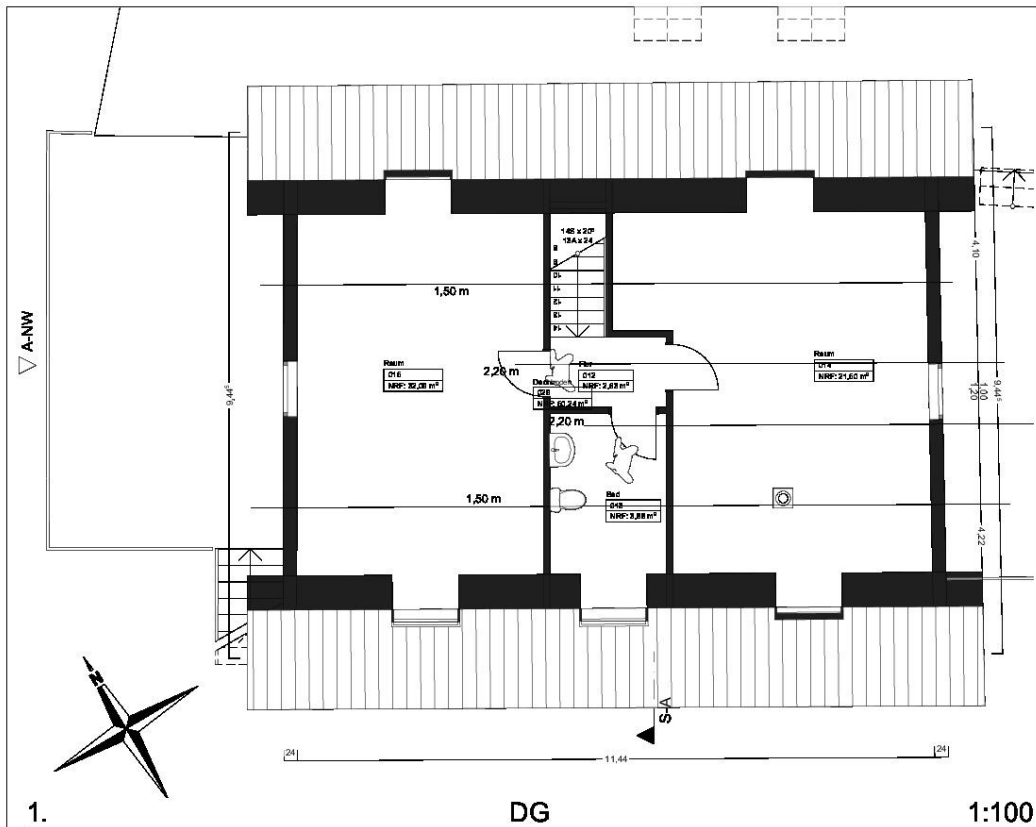
Die Wohnung ist abgeschlossen nicht abgeschlossen

Ort und Datum	Unterschrift
---------------	--------------

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



BAUVORHABEN:
2024 - Am Wiesednplatz
Am Wiesednplatz 1
51515 Kürten

Gemarkung Ipe
Flur 23
Flurstück 26

AUFTRAGGEBER:
Ahrens Real Estate
Kölner Straße 1
51379 Leverkusen
Tel: 0176-41266429

E-Mail: info@ahrens-re.de

Planersteller:
Planungsbüro Librizzi
Altenberger Str.157
Leverkusen 51381
Tel: 0172-1633709

E-Mail:
bauplanung.librizzi@gmail.com

BA.01
KG DG

-1., 1. KG, DG

M 1:100

Blattgröße: 297*210 A4

Datum: 06.11.2024

Planersteller: ML

Exposé - Grundrisse



A-NW Ansicht Nordwest 1:100



A-SO Ansicht Südost 1:100



A-SW Ansicht Südwest 1:100

BAUVORHABEN:
2024 - Am Wiesednplatz
Am Wiesednplatz 1
51515 Kürten
Gemarkung Olpe
Flur 23
Flurstück 26

AUFTRAGGEBER:
Ahrens Real Estate
Körner Straße 1
51379 Leverkusen
Tel: 0176-41266429
E-Mail: info@ahrens-re.de

Planersteller:
Planungsbüro Libritzki
Altendorfer Str. 157
Leverkusen 51381
Tel: 0172-1633709
E-Mail: bauplanung.libritzki@gmail.com

BA.03

Ansichten Schnitt

Misstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	A3 420x297	06.11.2024	ML

Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohnfläche

gemäß "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche" vom 01.04.2004 (WoFIV)

1. Bauvorhaben

Am Wiesednplatz, 2024	Am Wiesenplatz 1 51515 Kürten
-----------------------	-------------------------------

2. Auftraggeber

Ahrens Real Estate, Kölner Straße 1 51379 Leverkusen	info@ahrens-re.de, 0176-41266429
--	----------------------------------

3. Architekt

Planungsbüro Librizzi, Allenberger Str.157 Leverkusen 51381	beuplenung.librizzi@gmail.com, 0172-1633709
---	---

4. Bezeichnung der Wohnung

Geschoss: 0. EG, 1. DG

5. Berechnung (basierend auf einem CAD-Modell)

Nr.	Raumbeschreibung	Fläche [m²]	Von den Behörden auszufüllen
			Überbaute Fläche [m²]
			Zu berechnende Fläche [m²]
001	Diele	5,46	
002	Küche	24,28	
003	Wohnen	28,04	
004	Flur	4,00	
005	Bed	4,00	
005	Eltern	16,08	
007	Büro	12,76	
007	Flur	9,38	
008	Abstellraum	4,03	
009	Kind	20,88	
010	G. WC	2,49	
010	Schlafen	29,53	
010	Bed	5,29	
012	Flur	2,63	
013	Bed	3,88	
014	Raum	21,50	
015	Raum	32,09	
017	Terrasse	10,70	
Summe Wohnfläche [m²]		237,02	

Es gibt _____ Wohnungen in dem Gebäude.

Die Wohnung umfasst _____ Garage(n) und _____ Versorgungsräume.

Die Wohnung ist abgeschlossen nicht abgeschlossen

Ort und Datum	Unterschrift
---------------	--------------