

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kürten

**3 Varianten zur Auswahl! Ihr Traum von einem Haus mit  
Talblick und Bachlauf**



Objekt-Nr. OM-322741

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **289.000 €**

Telefon: 0221 3006110

Am Wiesenplatz 1  
51515 Kürten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr Traumhaus in Kürten – Drei Varianten für Ihre individuellen Wünsche!

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Kürten bietet Ihnen die Wahl zwischen drei attraktiven Varianten – perfekt abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse:

1. Variante. Ausbauhaus – 289.000 Euro: Sie übernehmen den Ausbau und gestalten alles nach Ihren Vorstellungen.
2. Variante. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach KfW-Standard – 629.000 Euro: Komplett schlüsselfertig mit modernster Technik und energieeffizienter Ausstattung.
3. Variante. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Dachausbau – 729.000 Euro: Komplett schlüsselfertig mit modernster Technik und energieeffizienter Ausstattung ergänzt um den Dachausbau

---

### Variante 1: Ausbauhaus – 289.000 Euro

Für kreative Köpfe und handwerklich Begabte: Diese Variante bietet Ihnen die Grundlage, Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen. Das Haus ist vollständig entkernt und bereit für Ihre Ideen.

Highlights:

- 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, selber erweiterbar auf 237 m<sup>2</sup> mit Dachausbau.
- 7 Zimmer im Erdgeschoss 2 Bäder 1 Gäste WC, bei Ausbau 2 weitere Zimmer und ein Badezimmer im Dach.
- Fast Uneinsehbares Grundstück mit 1.878 m<sup>2</sup> Fläche und Bachlauf am Grundstück.
- Einzigartiger Talblick und ruhige Lage am Anfang einer Einbahnstraße.

---

### Variante 2: 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach KfW-Standard – 629.000 Euro

Diese schlüsselfertige Variante bietet Ihnen ein komplett modernisiertes Zuhause, das nach den neuesten technischen und energetischen Standards saniert – vergleichbar mit einem Neubau!

Ausstattung auf Neubaustandard:

- **Komplett neue Technik:** Abwasser- und Zuwasserleitungen, Elektroleitungen, Hausanschlusskasten – alles wird erneuert.
- **Energieeffizienz:** Wärmepumpe, Solaranlage und dreifachverglaste Fenster.
- **Fußbodenheizung:** In allen Räumen für höchsten Komfort.
- **Hochwertige Fußböden:** Neue Bodenbeläge in allen Räumen.
- **Moderne Dämmung:** Für optimale Wärmeisolierung und Energieeinsparung.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 192 m<sup>2</sup> auf einer Ebene und 7 Zimmern, 2 Bäder 1 Gäste WC bietet diese Variante viel Platz und modernste Wohnqualität.

---

### Variante 3: 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Dachausbau – 729.000 Euro

Wenn Sie das Maximum an Platz und Komfort wünschen, ist diese Variante perfekt. Sie erhalten ein vollständig ausgebautes, energieeffizientes Haus auf dem neuesten technischen Stand – ein echtes Traumhaus!

Ausstattung auf Neubaustandard:

- Dachausbau inklusive: 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 9 Zimmer (7 im Eg plus 2 Bäder 1 Gäste WC, 2 im Dachgeschoss plus ein Bad), ein modernes Badezimmer im Dachgeschoss.
- Neueste Technik: Abwasser- und Zuwasserleitungen, Elektroleitungen, Hausanschlusskasten – alles neu installiert.
- Energieeffizienz: Wärmepumpe, Solaranlage und dreifachverglaste Fenster.
- Fußbodenheizung und hochwertige Fußböden: Perfekt für ein modernes und behagliches Wohngefühl.
- Beste Dämmung: Für niedrige Energiekosten und höchsten Komfort.

Das Haus wird von Grund auf saniert und entspricht in jeder Hinsicht einem Neubau. Perfekt für alle, die ein schlüsselfertiges Zuhause mit modernster Ausstattung suchen.

---

Das Grundstück:

- 1.878 m<sup>2</sup> Fläche mit Bachlauf am Grundstück und Talblick.
- 3-4 Parkplätze direkt am Haus.
- Ruhige Lage am Anfang einer Einbahnstraße – fast uneinsehbar und privat.

---

Ihr Vorteil:

Egal, ob Sie die Freiheit der Gestaltung beim Ausbauhaus oder den Komfort eines schlüsselfertigen Zuhauses bevorzugen – hier erhalten Sie ein einzigartiges Haus mit modernster Technik und hoher Energieeffizienz.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre Traumvariante zu sichern!

## **Ausstattung**

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## **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](mailto:info@ahrens-re.de)

Web: [www.ahrens-re.de](http://www.ahrens-re.de)

Handelsregister: Köln

Amtsgericht: Köln

HRB: 78931

# Lage

## **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Front Foto



Front Foto



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Bach



Bach



# Exposé - Galerie



Küche Esszimmer



Küche Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Elternzimmer



Elternzimmer



# Exposé - Galerie



Eltern Bad



Eltern Bad



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinnderzimmer 2



Kinnderzimmer 2



# Exposé - Galerie



Büro Gäste Zimmer



Büro/Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Großes Bad



Großes Bad



# Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Flur Eingang GästeWc Küche Bür



Dach



# Exposé - Galerie



Dach



Keller



# Exposé - Galerie



Parkplatz



Sülz



# Exposé - Galerie



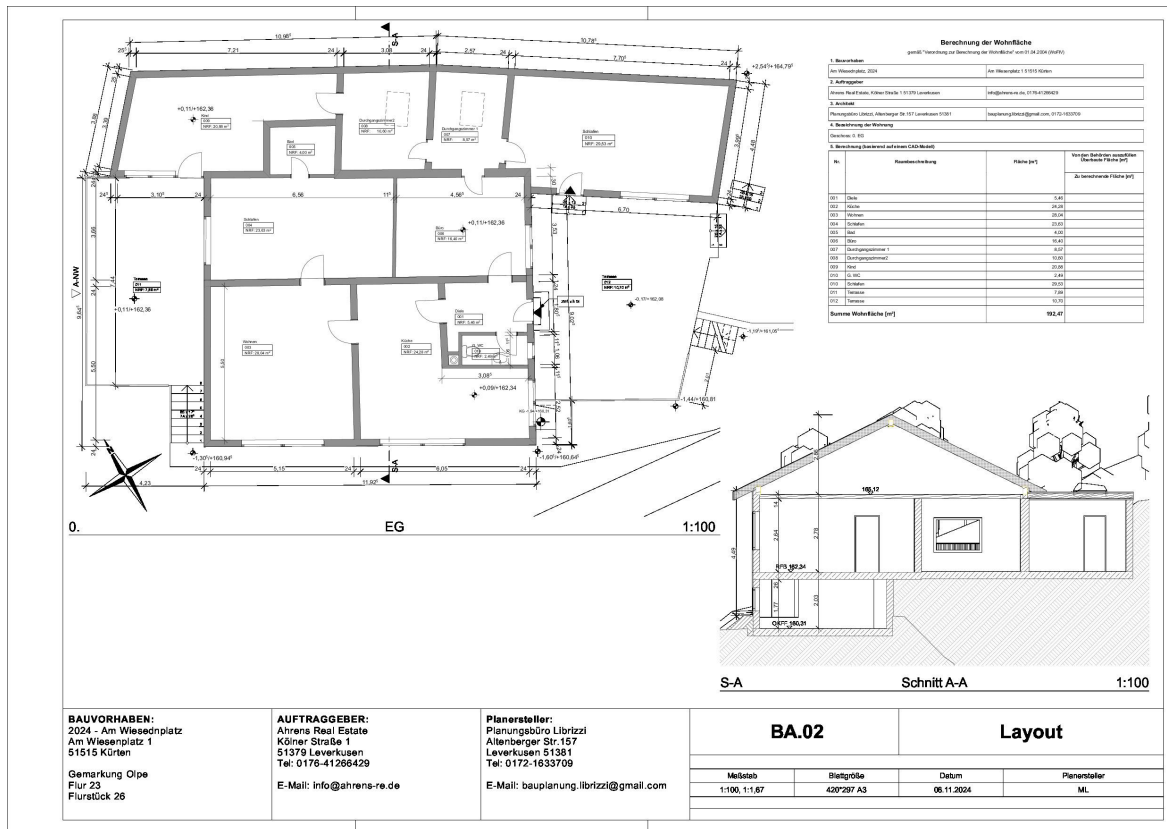


# Exposé - Galerie

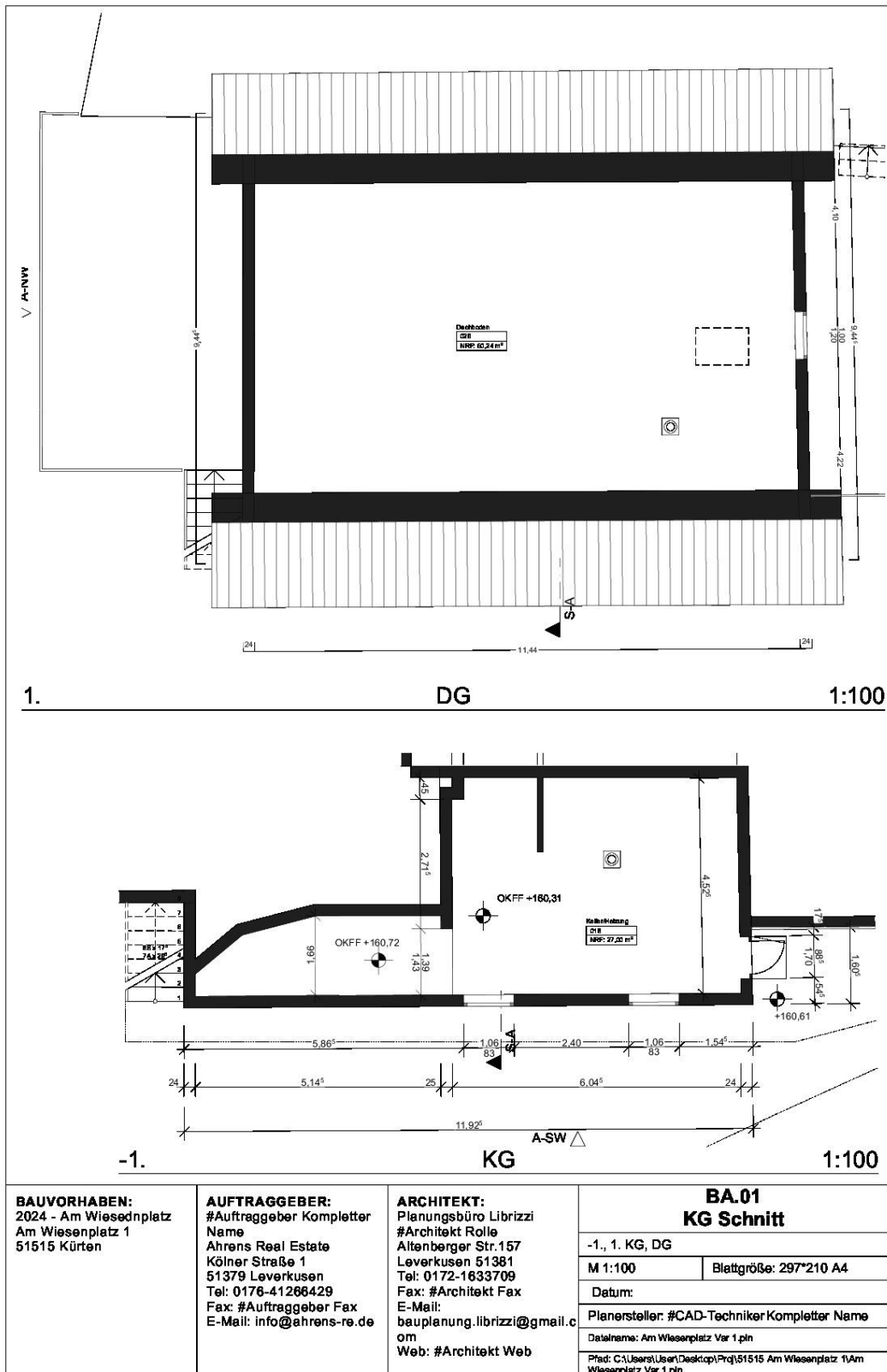




# Exposé - Grundrisse



# 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	
<b>Summe Wohnfläche [m²]</b>		<b>192,47</b>	

Es gibt \_\_\_\_\_ Wohnungen in dem Gebäude.

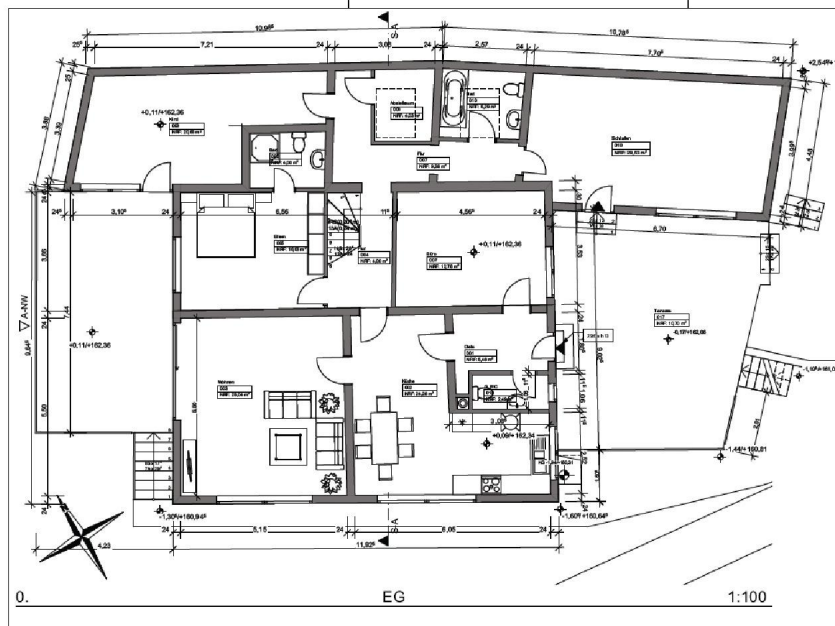
Die Wohnung umfasst \_\_\_\_\_ Gerege(n) und \_\_\_\_\_ Versorgungsräume.

Die Wohnung ist  abgeschlossen  nicht abgeschlossen

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

# Exposé - Grundrisse

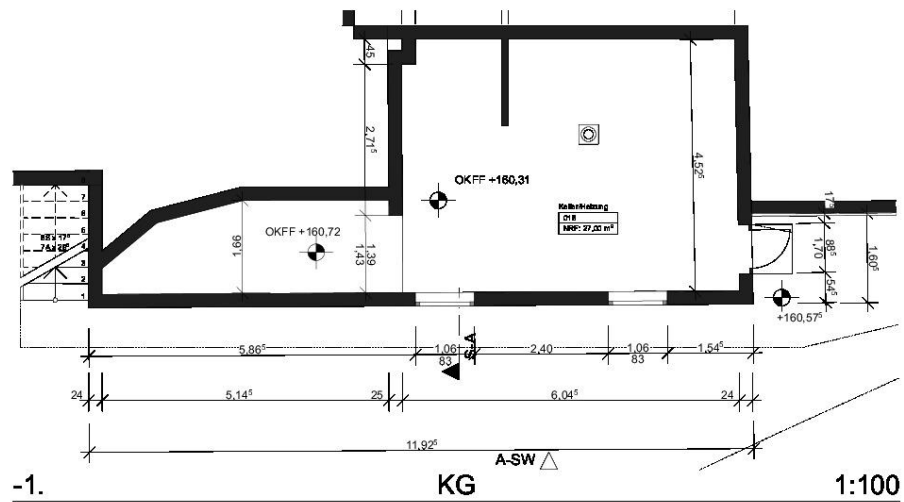
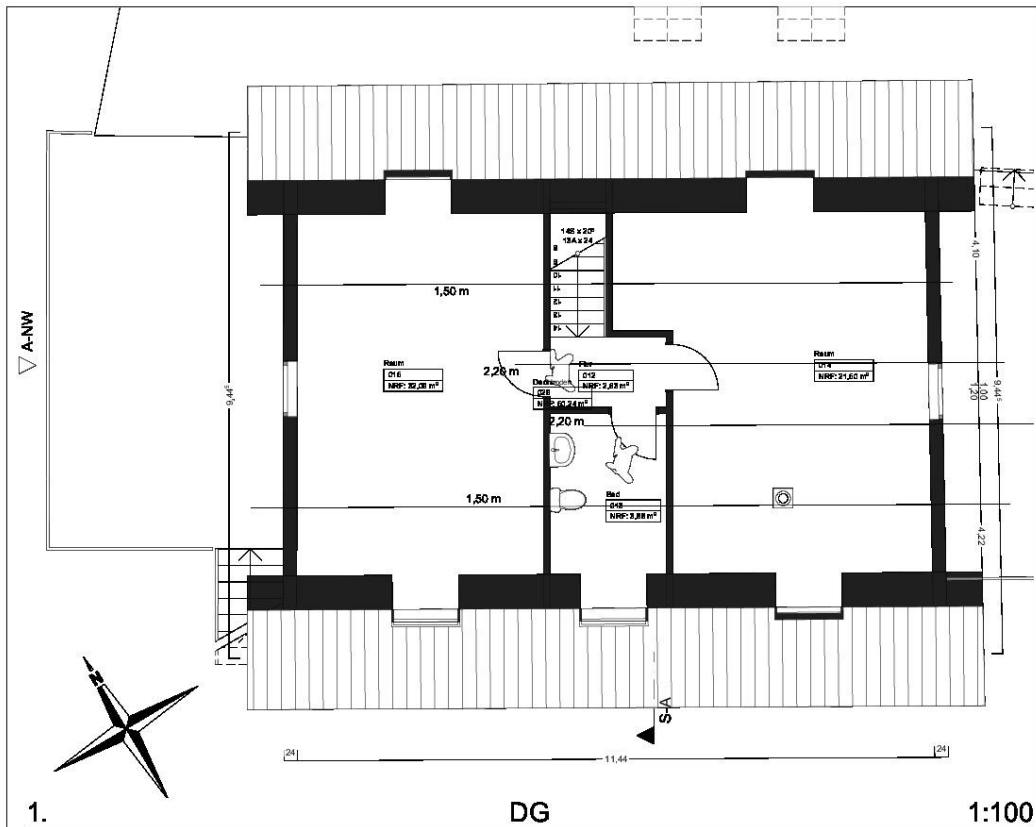
## Variante 2: 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche nach KfW-Standard







# 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

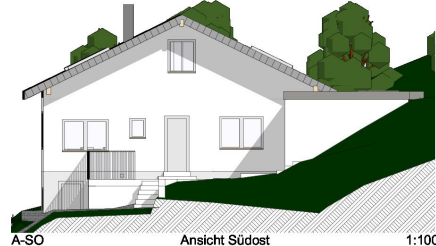
Datum: 06.11.2024

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 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, 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	
<b>Summe Wohnfläche [m²]</b>		<b>237,02</b>	

Es gibt \_\_\_\_\_ Wohnungen in dem Gebäude.

Die Wohnung umfasst \_\_\_\_\_ Garage(n) und \_\_\_\_\_ Versorgungsräume.

Die Wohnung ist  abgeschlossen  nicht abgeschlossen

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