

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 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

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 m² Wohnfläche nach KfW-Standard – 629.000 Euro: Komplett schlüsselfertig mit modernster Technik und energieeffizienter Ausstattung.
3. Variante. 237 m² 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 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, selber erweiterbar auf 237 m² 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 m² Fläche und Bachlauf am Grundstück.
- Einzigartiger Talblick und ruhige Lage am Anfang einer Einbahnstraße.

Variante 2: 192 m² 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 m² auf einer Ebene und 7 Zimmern, 2 Bäder 1 Gäste WC bietet diese Variante viel Platz und modernste Wohnqualität.

Variante 3: 237 m² 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 m² 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 m² 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

Web: 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



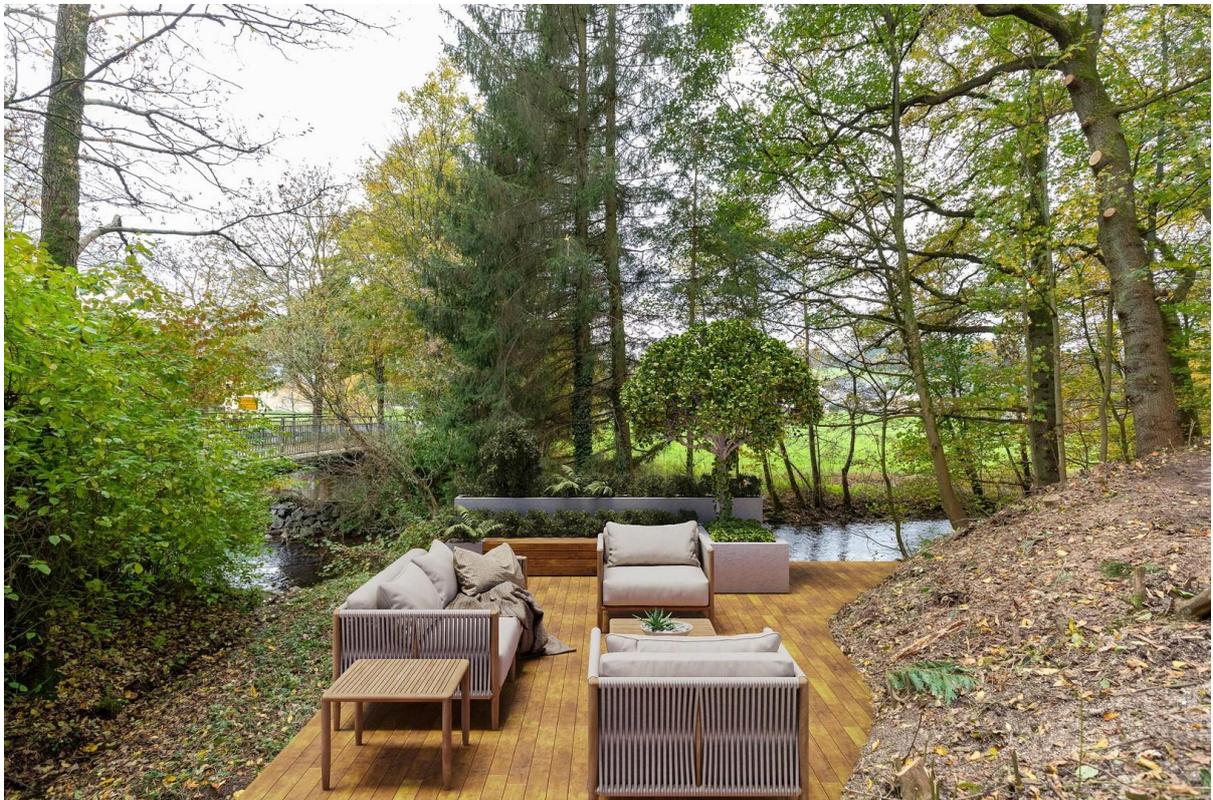
Exposé - Galerie



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

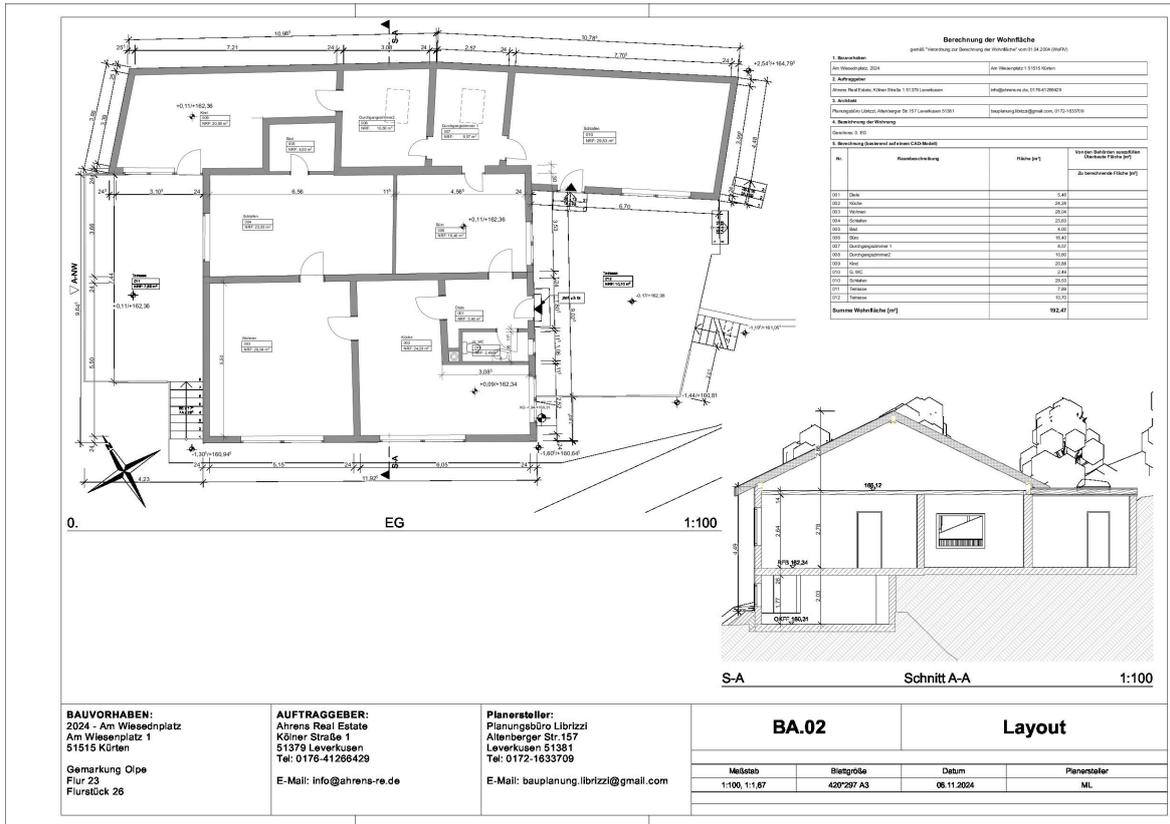
Exposé - Galerie



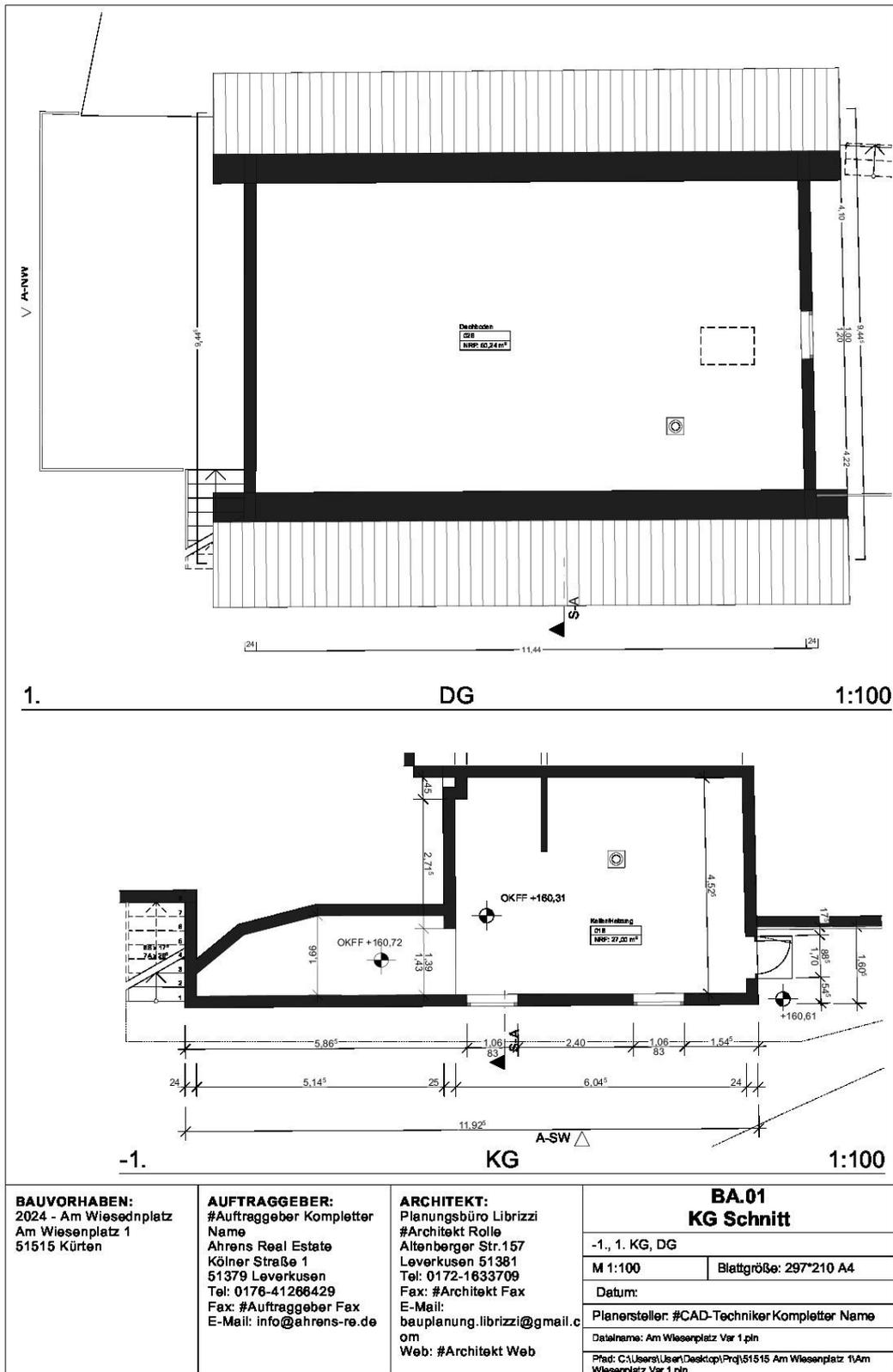
Exposé - Galerie



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	
Summe Wohnfläche [m²]		192,47	

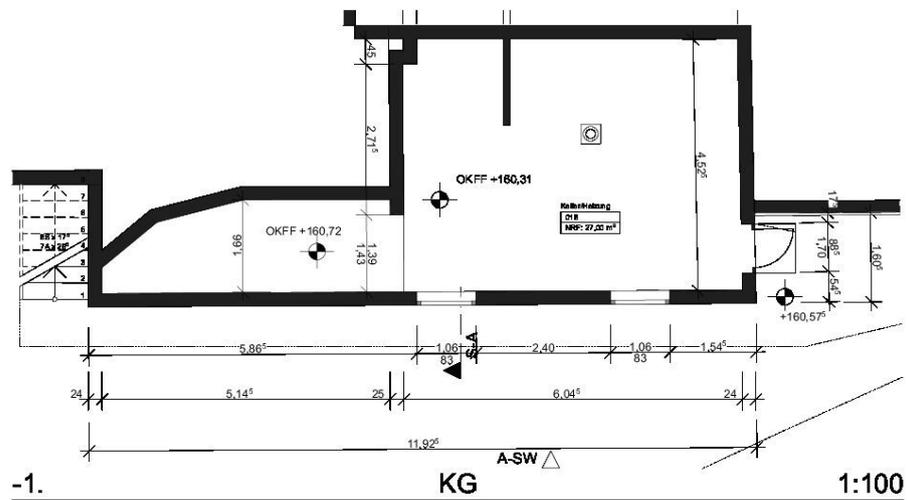
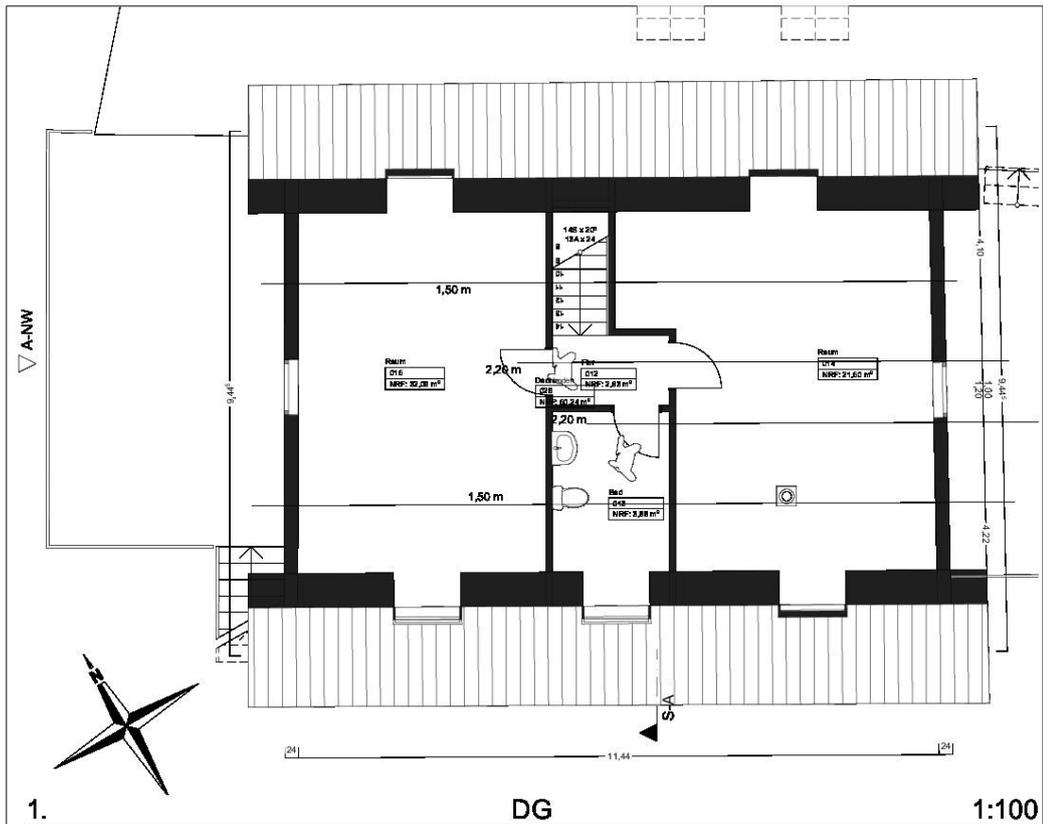
Es gibt _____ Wohnungen in dem Gebäude.

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

Die Wohnung ist abgeschlossen nicht abgeschlossen

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

Exposé - Grundrisse



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	
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
---------------	--------------