

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kürten

**Ein Haus in Kürten, drei Möglichkeiten: Talblick und Bachlauf inklusive!**



Objekt-Nr. **OM-325997**

**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



# 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



Kinderzimmer 2



Büro Gäste Zimmer



# Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer



Großes Bad



# Exposé - Galerie



Großes Bad





# Exposé - Galerie



Flur Eingang GästeWe Küche Bür



Dach



# Exposé - Galerie



Dach



Keller



# Exposé - Galerie



Parkplatz



Sülz



# Exposé - Galerie





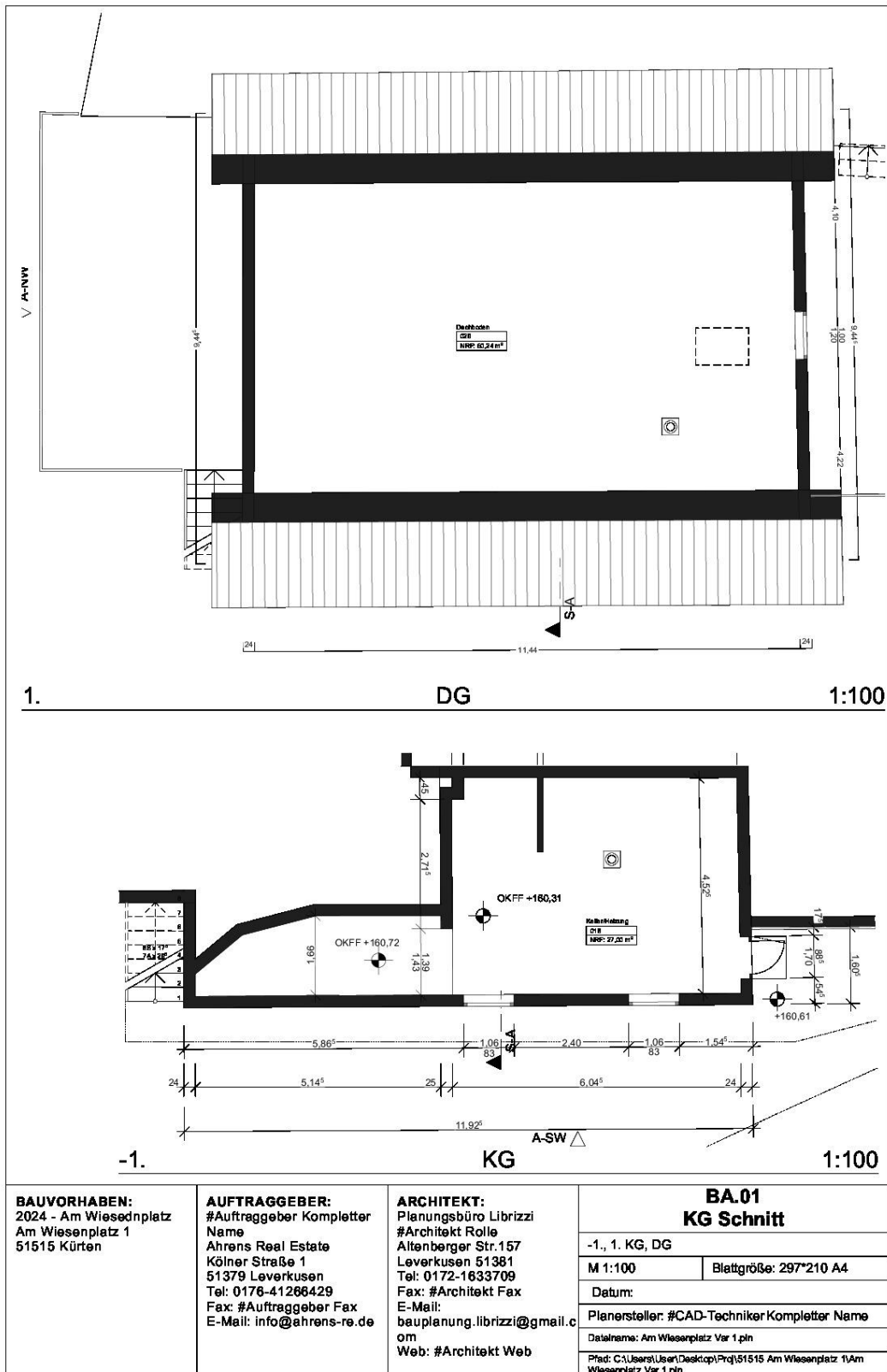
# Exposé - Galerie







# Exposé - Grundrisse



**BAUVORHABEN:**  
 2024 - Am Wiesednplatz  
 Am Wiesednplatz 1  
 51515 Kürten

**AUFTRAGGEBER:**  
 #Auftraggeber Kompletter  
 Name  
 Ahrens Real Estate  
 Kölner Straße 1  
 51379 Leverkusen  
 Tel: 0176-41268429  
 Fax: #Auftraggeber Fax  
 E-Mail: info@ahrens-re.de

**ARCHITEKT:**  
 Planungsbüro Librizzi  
 #Architekt Rolle  
 Altenberger Str.157  
 Leverkusen 51381  
 Tel: 0172-1633709  
 Fax: #Architekt Fax  
 E-Mail:  
 bauplanung.librizzi@gmail.c  
 om  
 Web: #Architekt Web

| BA.01<br>KG Schnitt  |                        |
|--|------------------------|
| -1., 1. KG, DG   |                        |
| M 1:100  | Blattgröße: 297*210 A4 |
| Datum:   |                        |
| Planersteller: #CAD-Techniker Kompletter Name                                      |                        |
| Dateiname: Am Wiesednplatz Var 1.pln   |                        |
| Pfad: C:\Users\User\Desktop\Proj\51515 Am Wiesednplatz 1\Am Wiesednplatz Var 1.pln |                        |

# 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

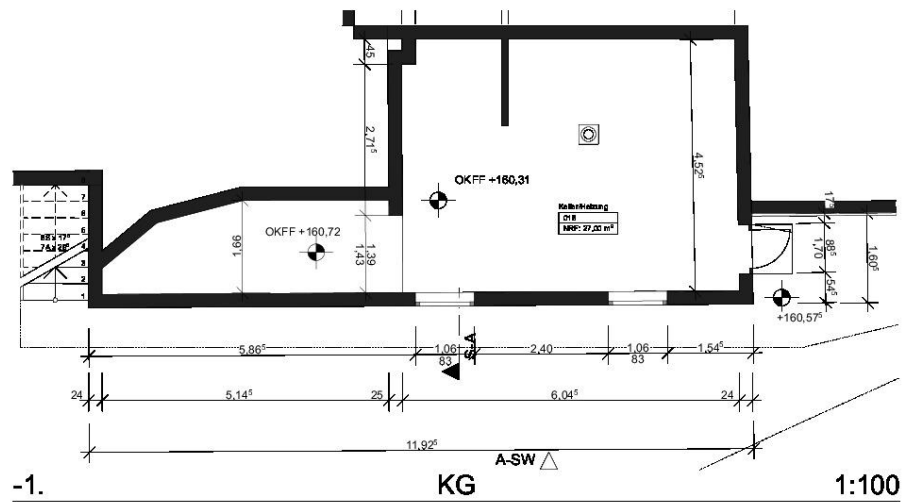
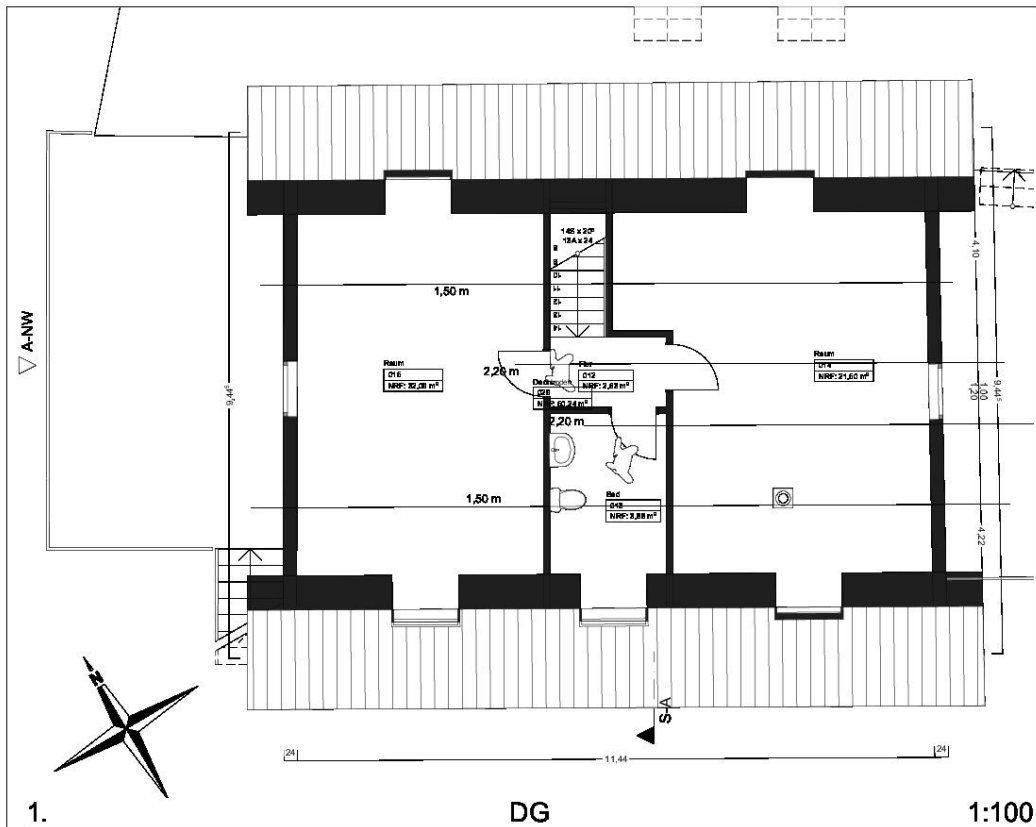
|               |              |
|---------------|--------------|
| Ort und Datum | Unterschrift |
|---------------|--------------|







# Exposé - Grundrisse



**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

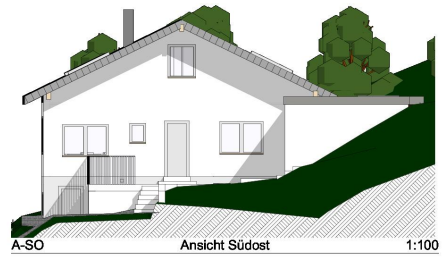
M 1:100

Blattgröße: 297\*210 A4

Datum: 06.11.2024

Planersteller: ML

# Exposé - Grundrisse



**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**

| Masseib | Blattgröße | Datum      | Planersteller |
|---------|------------|------------|---------------|
| 1:100   | 420x297 A3 | 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 \_\_\_\_\_ Gerege(n) und \_\_\_\_\_ Versorgungsräume.

Die Wohnung ist  abgeschlossen  nicht abgeschlossen

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