



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-CR-31828

**Gepflegtes Einfamilienhaus in Kürten: Ankommen & Wohlfühlen – mit Kamin und Garten**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**432.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

<b>Wohnfläche</b>	<b>129,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>608,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1980</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.03.2036</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>224.31</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>09.03.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden, darunter ein REWE in ca. 1 km Entfernung sowie ein PENNY in ca. 2 km. Auch ein Paketshop liegt mit ca. 1 km angenehm nah.*

*Für Familien ist die Lage praktisch: Mehrere Kindergärten und Betreuungsangebote befinden sich im Umkreis von ca. 2 bis 3 km, darunter Die gute Hand. Schulen sind ebenfalls gut erreichbar, zum Beispiel die Gemeinschaftsgrundschule Kürten in ca. 2 km.*

*Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz. In der näheren Umgebung laden Parks und Spielplätze zu Spaziergängen und Zeit im Freien ein. Wer sportlich aktiv sein möchte, findet mit der Sülztalhalle und weiteren Sportangeboten in ca. 2 km Entfernung passende Möglichkeiten. Für den entspannten Ausklang des Tages bieten sich Restaurants in der Nähe an, etwa Gut Hungenbach in ca. 0,5 km oder der Sülztaler Hof in ca. 1 km.*

*Die Anbindung ist vielseitig: Eine Bushaltestelle wie Breibacher Weg liegt in ca. 0,5 km Entfernung und unterstützt die Wege im Alltag. Ein eigener Bahnanschluss ist in Kürten nicht vorhanden, der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bergisch Gladbach in ca. 11 km Entfernung. Die Autobahnen A1, A3 und A4 sind je nach Route in etwa 15 bis 30 Minuten erreichbar. Der nächstgelegene Flughafen ist Köln Bonn.*

*Auch die medizinische Versorgung ist in der Umgebung abgedeckt, mit Arztpraxen und Zahnärzten im Umkreis von ca. 2 bis 4 km, darunter AnDente Zahnärzte.*

*Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Zentren im Rheinland.*

## Objektbeschreibung

*Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 in Kürten bietet ein stimmiges Gesamtpaket aus solider Massivbauweise, durchdachter Raumaufteilung und viel Platz für Familie, Hobby und Alltag. Die Hanglage sorgt dabei für eine besondere Struktur: Neben dem eigentlichen Wohnen auf zwei Ebenen profitieren Sie von praktischen Nebenflächen im Untergeschoss sowie einem komfortablen Zugang zu den Garagen. Insgesamt stehen Ihnen 129,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5 Zimmern zur Verfügung, darunter 3 Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.*

*Das Haus ist in allen Bereichen gepflegt und vermittelt ein wohnliches, warmes Ambiente.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Herzstück ist der großzügige Wohnbereich, der durch seine Aufteilung sowohl gesellige Momente als auch Rückzug ermöglicht. Ein echtes Highlight bildet das Kaminzimmer: Sichtbare Holzbalken, die gemauerte Kaminanlage und der charaktvolle Stil schaffen eine Atmosphäre, die man sofort spürt und ideal für gemütliche Abende, Familienzeit oder Gäste ist. Der angrenzende Essbereich wirkt offen und einladend und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und überzeugt durch Funktionalität, Arbeitsfläche und Stauraum.**

**Neben dem Wohnkomfort punktet die Immobilie mit einem hellen Tageslichtbad mit moderner Dusche sowie zwei Gäste-WCs welche einen spürbaren Mehrwert im Familienleben oder bei Besuch bieten. Zusätzlich ist ein Abstellraum vorhanden, der Ordnung und kurze Wege unterstützt.**

**Auch der Außenbereich überzeugt durch die überdachte Terrasse, welche einen geschützten Lieblingsplatz im Freien bietet – ob Frühstück in der Sonne, Grillabende oder einfach Entspannung nach dem Arbeitstag. Der Garten mit ca. 193,3 m<sup>2</sup> ist groß genug zum Spielen, Gärtnern und Genießen, ohne dabei übermäßig pflegeintensiv zu sein. Ergänzt wird das Ganze durch eine Loggia, die einen weiteren Rückzugsort schafft.**

**Besonders attraktiv ist das Platzangebot rund ums Thema Parken und Stauraum: Insgesamt stehen ca. 60 m<sup>2</sup> Garagenfläche zur Verfügung – mit zwei Garagen, davon eine Standardgarage sowie eine große Garage mit direktem Zugang ins Haus, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Insgesamt gibt es somit 3 Stellplätze, ideal auch für Gäste oder mehrere Fahrzeuge im Haushalt. Das Haus ist außerdem unterkellert und verfügt über einen Waschraum im Keller, wodurch sich Haushalt, Hobby und Lagermöglichkeiten angenehm vom Wohnen trennen lassen. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Heizung (Baujahr 2010), die Energieeffizienzklasse E ordnet das Haus energetisch in den Bestand ein. Abgerundet wird das Angebot durch das Satteldach sowie den unausgebauten Dachboden, der aktuell als Stauraum dient.**

**In Summe erhalten Sie hier ein charmantes, gepflegtes Zuhause mit viel Atmosphäre, praktischen Nebenflächen und einem Außenbereich, der den Alltag spürbar bereichert.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

- **Baujahr: 1980**
- **Solide Massivbauweise**
- **Gepflegtes Einfamilienhaus**
- **Wohnfläche: 129,34 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück: 608 m<sup>2</sup>**
- **Gartenfläche: ca. 193,3 m<sup>2</sup>**
- **5 Zimmer**
- **3 Schlafzimmer**
- **Helles Tageslicht-Badezimmer**
- **2 Gäste-WCs**
- **2 Etagen + Dachboden**
- **Hanglage**
- **Waschraum im Keller vorhanden**
- **Viel Stauraum: 2 Abstellräume im Keller + Abstellkammer in der Küche**
- **Öl-Heizung (Baujahr 2010)**
- **Satteldach**
- **Inkl. Einbauküche**
- **Inkl. Kamin**
- **1 Terrasse + 1 Loggia/Balkon**
- **3 Stellplätze**
- **Stellplatztyp: Garage**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

**Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!**

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):**

**Energieausweistyp: Bedarfsausweis**

**gültig bis: 09.03.2036**

**Baujahr des Hauses: 1980**

**Baujahr der Heizung: 2010**

**Hauptenergieträger: Öl**

**Energiekennwert: 224,31**

**Energieeffizienzklasse: G**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.**

**Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

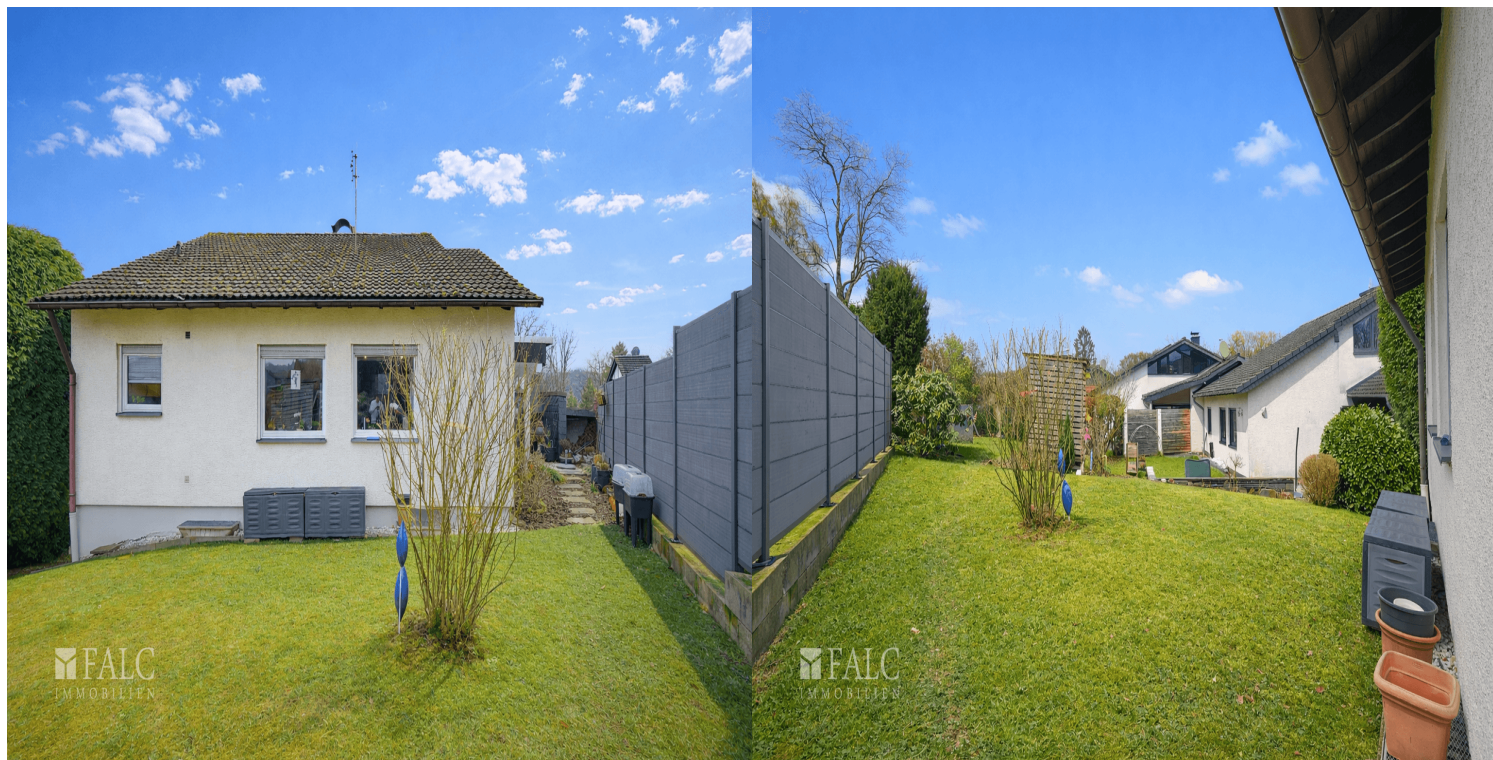
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

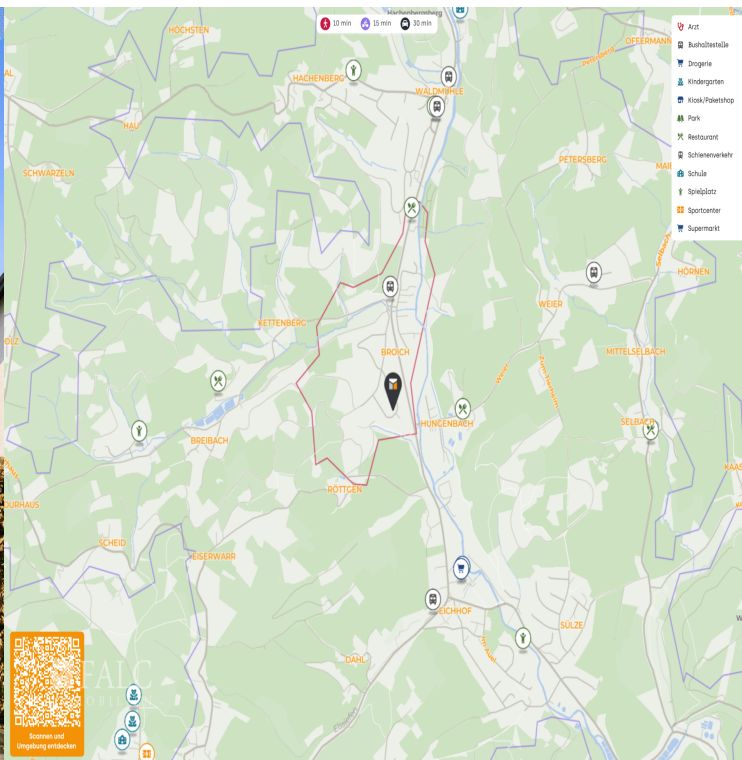


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

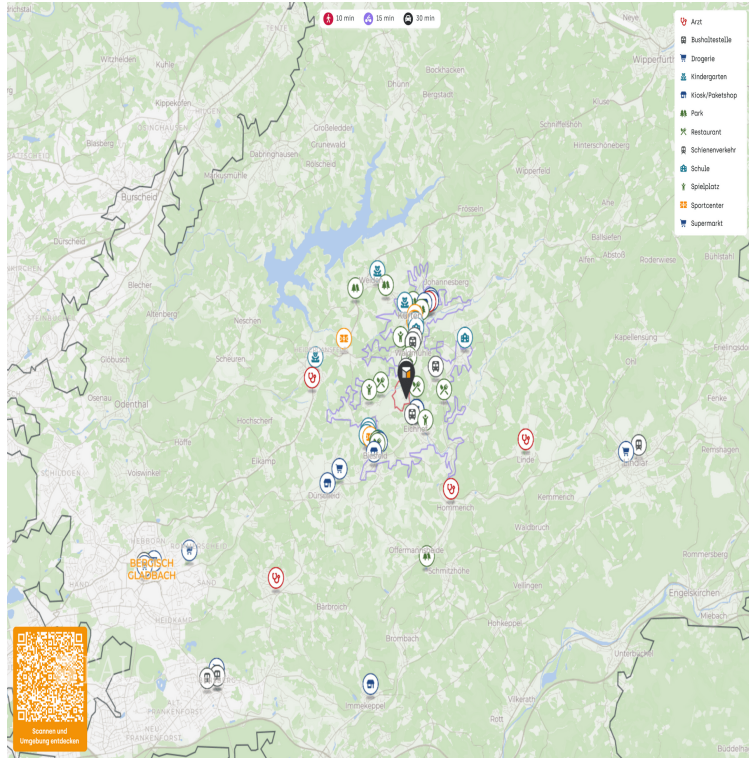
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



1. Obergeschoss



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)