

Exposé

Einfamilienhaus in Kürten-Dürscheid

Sonniges freistehendes Wohnhaus in zentraler Ortslage



Objekt-Nr. OM-273146

Einfamilienhaus

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Berscheid
Telefon: 0157 32979884

Steegerhöhe 18
51515 Kürten-Dürscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.557,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes unterkellertes, 1-geschossiges, Einfamilienwohnhaus, das von morgens bis abends von der Sonne beschienen wird. Das Haus hat ein ausgebauten Dachgeschoss sowie eine große Garage mit elektrisch betriebenem Garagentor und Abstellraum. Das Objekt hat Thermopanefenster mit Rollläden, ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad und wurde 1956 fertiggestellt. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut. Die Baugenehmigung und der Energieausweis liegen vor. Der im Energieausweis berechnete Energiebedarf ist standardisiert ermittelt worden und lässt keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch zu, der tatsächlich deutlich unter dem ermittelten Wert liegt.

Grundstücksgröße 2557 m²

Straßenfront: rd. 33 m

Grundstückstiefe: rd. 65 m

Es handelt sich um eine ebene bis schwach geneigte und regelmäßig zugeschnittene Grundstücksfläche. Das Grundstück liegt im Höhenbereich des Straßenniveaus. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und wird von morgens bis abends durch die Sonne beschienen. Die bauliche Anlage ist an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bezahlt.

Ausstattung

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 100 m², ist voll unterkellert und wird mit einer Ölzentralheizung (Warmwasser) mit Heizkörpern beheizt.

Der Grundriss ist optimal geschnitten.

Das Kellergeschoss besitzt eine Außentreppe und ein Duschbad (der Keller wurde vor kurzem komplett gegen Feuchtigkeit professionell abgedichtet).

Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohnbereich und eine Küche, des Weiteren ein Wohnraum und eine Gästetoilette.

Im Dachgeschoss befinden sich 3 Wohnräume, eine Küche und ein Wannensbadzimmer.

Außerdem ein isolierter Dachboden. Die Garage liegt neben dem Haus und hat einen großen Abstellraum. Außerdem gibt es noch einen weiteren Schuppen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Geschäfte (Supermarkt, ein Bankautomat, eine Poststelle, Metzger), Dienstleistungsbetriebe und Einkaufsmöglichkeiten, befinden sich in der näheren Nachbarschaft sowie 2 Hausärzte, Zahnarzt, Frauenärzte und Apotheke. Alles fußläufig entfernt.

Die Grundschule und zwei Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen (Gesamtschule, Realschule und Gymnasium) sind in ca. 5 Km Entfernung mit dem Schulbus erreichbar.

Lage

Kürten-Dürscheid befindet sich im Rheinisch Bergischen Kreis, rd. 25 km vom Zentrum Köln und rd. 8 km von der Kreisstadt Bergisch Gladbach entfernt. Im Ortsteil befinden sich alle Infrastruktureinrichtungen (Ärzte, Apotheke, Schule, 2 Kindergärten, Supermarkt, Metzger, Sportplatz, Gaststätte, Kirche) fügt sich in eine naturverbundene Umgebung ein. Wald und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gute Anbindung an den ÖPNV (2 Minuten zur Bushaltestelle). Es bestehen somit regelmäßige Verbindungen in das Zentrum sowie in die

benachbarten Gemeinden und Städte. Ca. 10 Minuten zur der BAB 4. Der Flughafen KölnBonn liegt rd. 25 km entfernt.

Das Objekt befindet sich in Kürten-Dürscheid Steegerhöhe 18. Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohngebiet dargestellt. Die Bebauung regelt sich nach § 34 Baugesetzbuch. Die Bebauung muss sich in die nähere Umgebung einfügen. In der näheren Nachbarschaft befinden sich nur 1-geschossige Wohnhäuser. Die Steegerhöhe ist eine Sackgasse mit einem geringen Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	306,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten

Exposé - Galerie

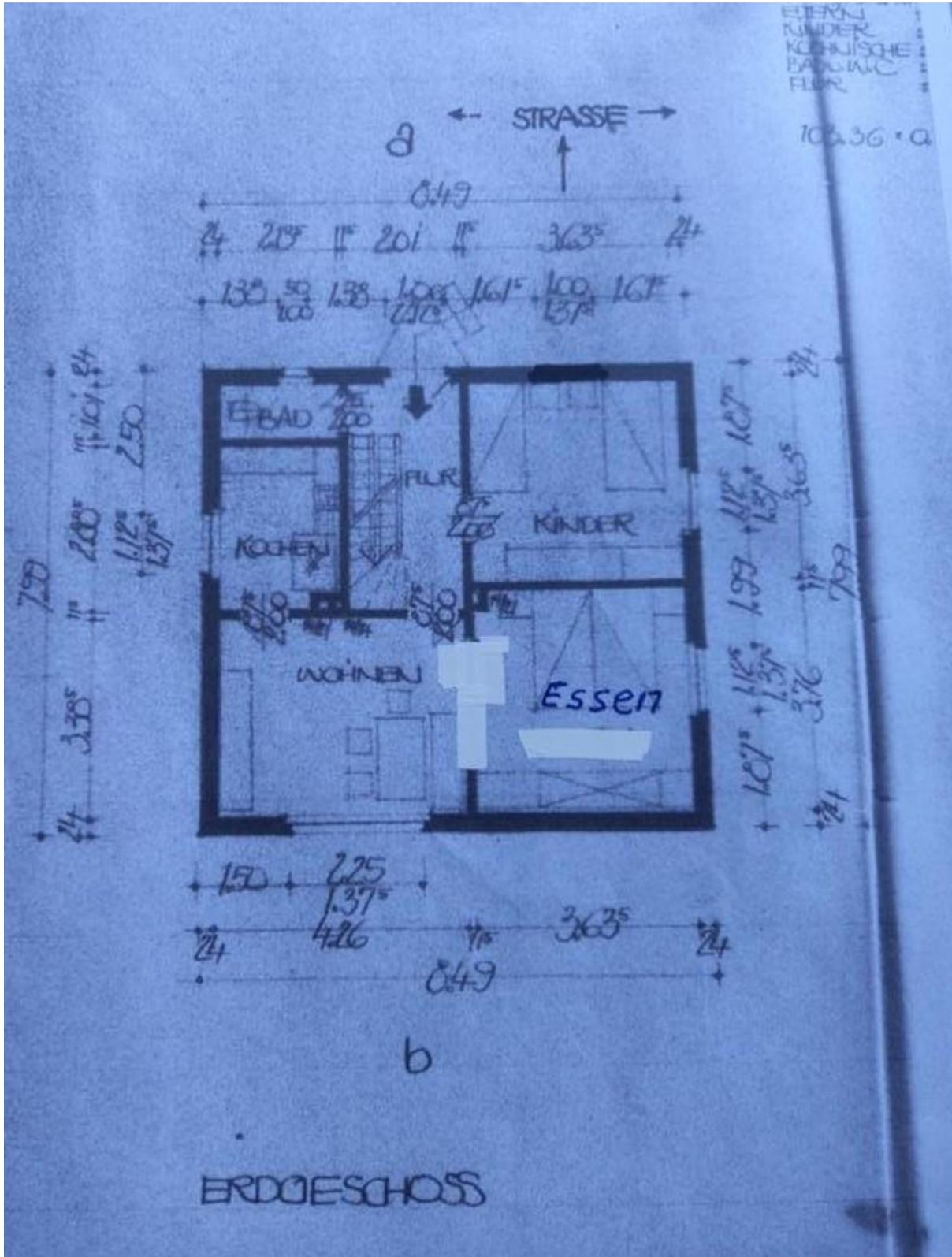


Eingangsbereich



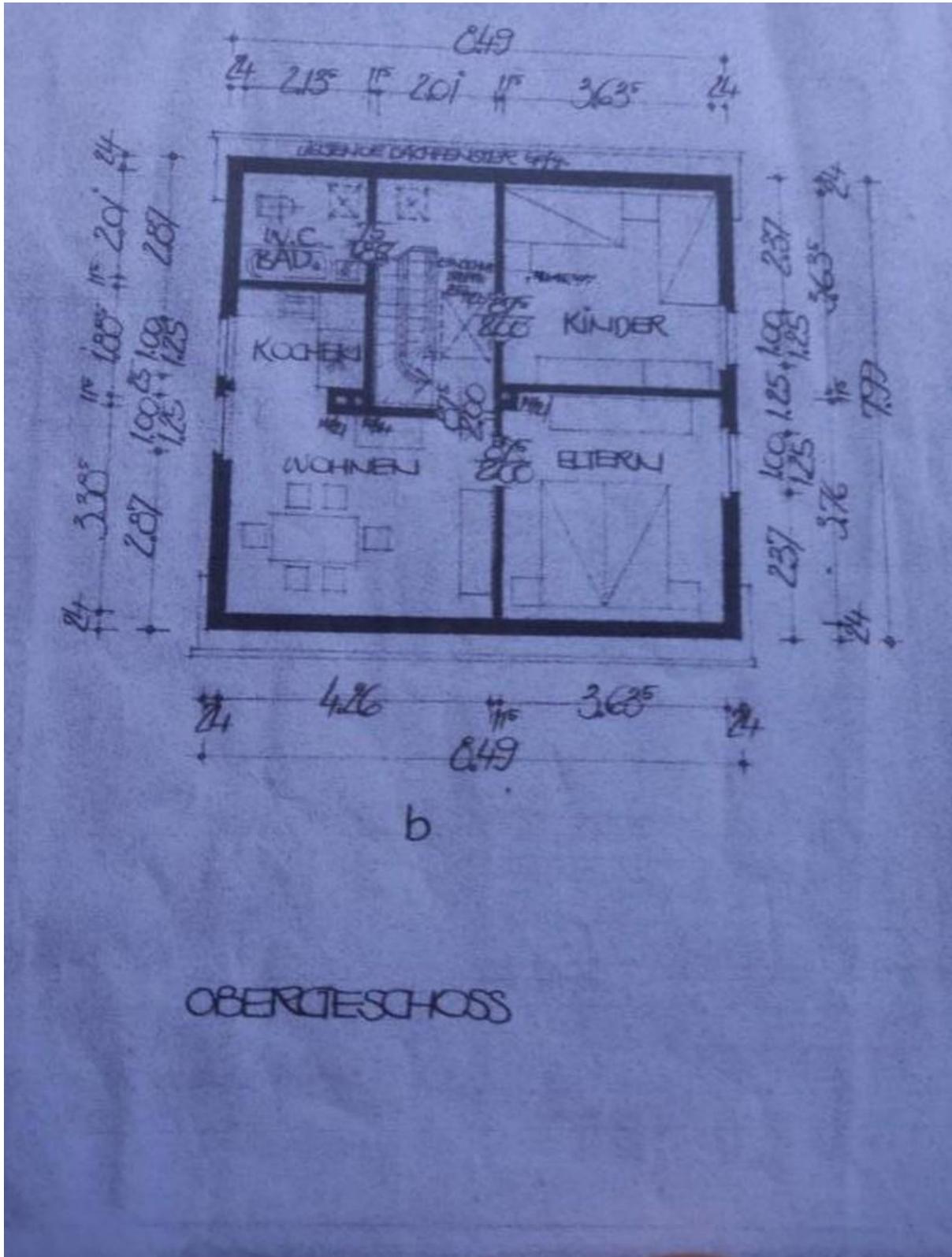
Rückansicht

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Der große Garten



Rückansicht