

Rösrath

# Familiengerecht Wohnen in gefragter Lage!

*CODE DU BIEN: 25066026*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 581 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25066026        |
| Surface habitable      | ca. 133 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1977            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 649.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 70 m²                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## Informations énergétiques

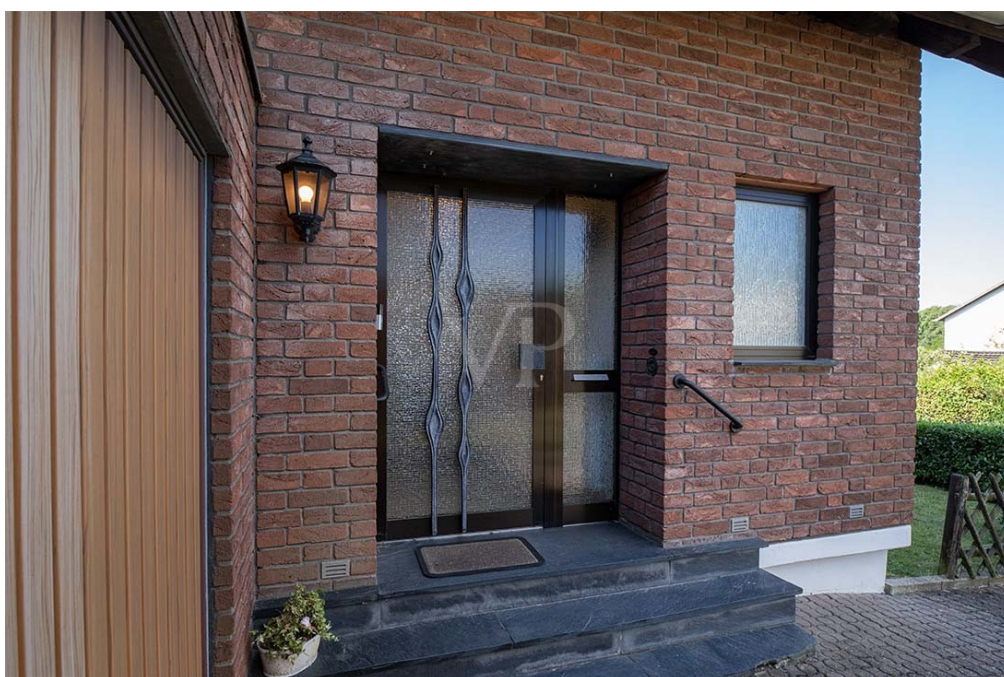
|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.06.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 167.66 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1977                      |



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété





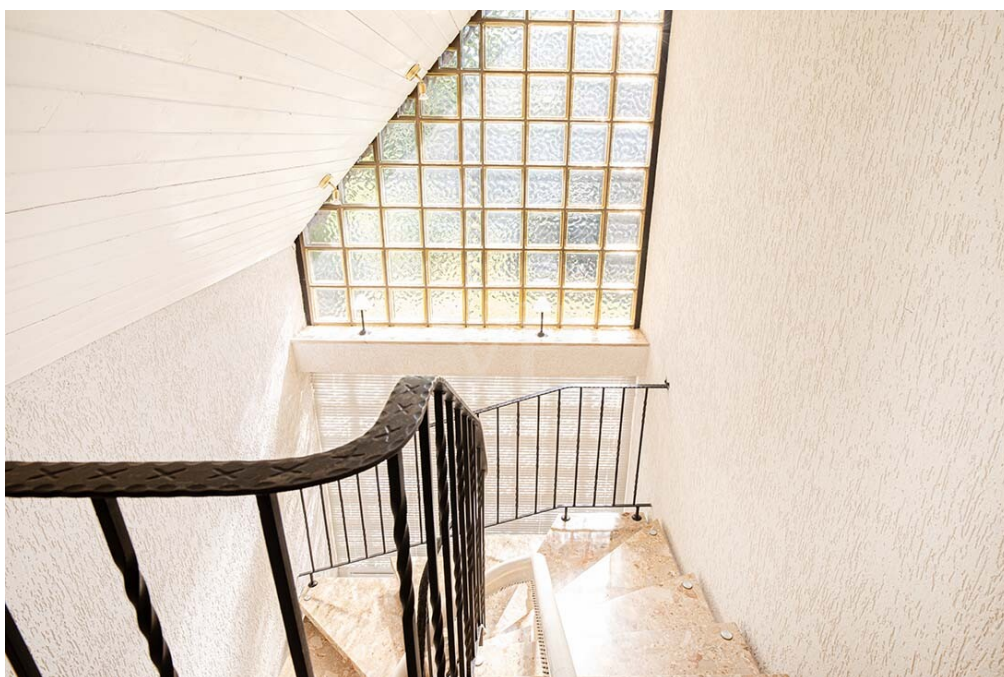
CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

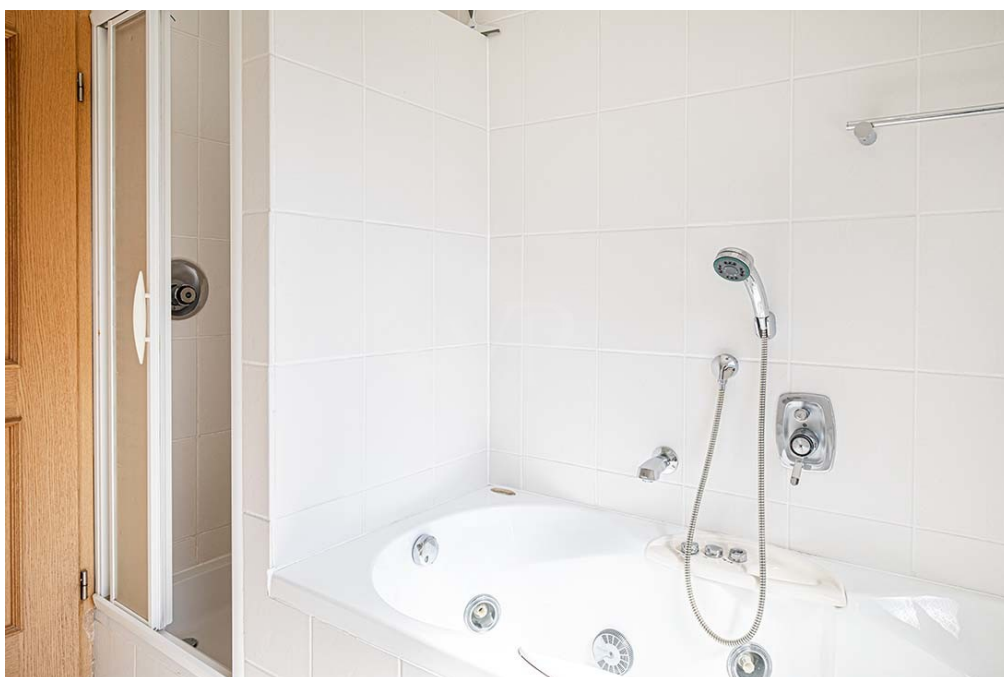
## La propriété





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bergisch-gladbach](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977, das in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Immobilie bietet ca. 133?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, mit insgesamt vier Zimmern. Sie überzeugt durch einen klassischen Grundriss, große Fensterflächen und eine durchdachte Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC, ein heller Wohn- und Essbereich sowie eine separate Küche.

Im Obergeschoss erschließt eine zentrale Diele drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Eines der Zimmer bietet Zugang zu einem Balkon. Zudem befindet sich auf dieser Etage ein geräumiges Tageslichtbad mit Whirlpool-Badewanne und separater Dusche.

Das Untergeschoss verfügt über einen Hauswirtschaftsraum, ein Duschbad sowie einen großen Hobby- bzw. Partykeller mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1990. Eine Modernisierung der Heizungsanlage ist einzuplanen.

Das 581?m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen ob Garten, Spielfläche oder großzügige Terrasse. Eine Garage ist im Angebot enthalten und rundet die Immobilie funktional ab..



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## Détails des commodités

- Ruhige Lage in Forsbach
- gewachsenes Umfeld
- Familienfreundlich
- Garage
- Teilweise elektrische Rollläden
- Aussenkamin
- Offener Kamin im Wohnzimmer
- Eingewachsenes Grundstück
- Gartenhäuschen

CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im beliebten Rösrather Stadtteil Forsbach, einem ruhigen und grünen Wohngebiet am Rand des Königsforsts. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Natur – ideal für Familien, die Wert auf eine entspannte Wohnlage mit guter Anbindung legen.

Schulen sind bequem erreichbar: Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort, weiterführende Schulen wie das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium und die Realschule liegen im nahegelegenen Schulzentrum Rösrath.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Die Buslinie 423 verbindet Forsbach regelmäßig mit dem Bahnhof Rösrath, von wo aus man mit der Regionalbahn in rund 20 Minuten den Kölner Hauptbahnhof erreicht. Auch eine Anbindung an den Flughafen Köln/Bonn ist gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Sportvereine und weitere Angebote des täglichen Bedarfs sind im Ort oder in den benachbarten Stadtteilen schnell erreichbar.

Durch die naturnahe Lage mit direkter Nähe zum Wald bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 167.66 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)