

Rösrath – Forsbach

Doppelhaushälfte mit klassischer Aufteilung und großem Raumangebot!

Property ID: 24066009



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 371 m²

Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

At a glance

Property ID	24066009
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 69 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	29.08.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	256.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H

Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

The property



Geschäftsstelleninhaberinnen Gabriele von Oertzen und Claudia Flotho
Geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (PersCert®)

Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

A first impression

Die gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 120 qm bietet Platz für eine Familie. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, zeigt jedoch eine gewisse Notwendigkeit für geschmackliche und energetische Modernisierungen. Das Haus verfügt im Wohn-/Essbereich über ein Stäbchen-Parkett, ansonsten finden Sie klassische Fliesen sowie Parkett-Fliesen vor. Die Zentralheizung wird momentan durch Öl betrieben, die Warmwasseraufbereitung ist zentral. Es sei erwähnt, dass die Öltanks keine neue Befüllung mehr zulassen; die Heizung muss definitiv - inklusive der Öltanks - modernisiert werden. Die Dachschräge wurde 2021 isoliert und die Fenster sind eine Mischung aus den Jahren 1989, 2001 und 2002. Die Terrassentüren wurde 2014/2015 erneuert. Das Badezimmer und das WC wurden in den Jahren 2000/2001 modernisiert. Die Einbauküche ist Bestandteil des Immobilienangebotes sowie der noch im Haus befindliche Treppenlift. Die Immobilie verfügt außerdem über eine Garage mit elektrischem Tor und einem angrenzenden Abstellbereich mit direktem Zugang zum Garten. Die Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und bietet die Möglichkeit, sonnige Nachmittage im Freien zu genießen. Die ruhige Lage in einem Wohngebiet macht das Haus zu einem idealen Ort für Familien; hier können Kinder gerne auf der Straße vor dem Haus spielen. Die Umgebung bietet gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Für Familien, die auf der Suche nach einer geräumigen Immobilie sind, bietet diese Doppelhaushälfte eine gute Gelegenheit, ein gemütliches Zuhause mit individuellem Charme zu schaffen. Mit einer einladenden Raumaufteilung und einer praktischen Lage könnte dieses Haus Ihr zukünftiges Zuhause.

Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Details of amenities

- Stäbchen-Parkett
- Beheizter Hobbyraum im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Garten
- Zentrale Warmwasseraufbereitung
- Dachschräge in 2021 gedämmt
- Fenstermix aus 1989, 2002 und 2002, Terrassentüre in 2014/2015 erneuert
- Rollladen, manuell + elektrisch
- Einbauküche
- Garage mit elektrischem Tor und angrenzender Abstellbereich mit Zugang zum Garten
- Bad und WC in 2020/2021 modernisiert

Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

All about the location

Rösrath mit einem Waldanteil von nahezu 50 Prozent liegt eingebettet im Naturpark Bergisches Land und gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Rechtsrheinischen in unmittelbarer Nähe zu Köln. Forsbach im Besonderen besticht durch zahlreiche Erholungsmöglichkeiten sowie durch ein sehr reizvolles Naherholungsgebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind sehr gut: Ärzte, Kindergärten, Schulen und alle Geschäfte des täglichen Lebens sind ausreichend vorhanden. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A3 und A4 sind ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Das angrenzende Naturschutzgebiet des Königsforstes lädt zum Wandern, Joggen und Radfahren ein.

Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 256.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com