

Rösrath

## Klassiker in bester Lage sucht neue Eigentümer!

*Objektnummer: 25066026*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 581 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Auf einen Blick

Objektnummer	25066026	Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1977		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

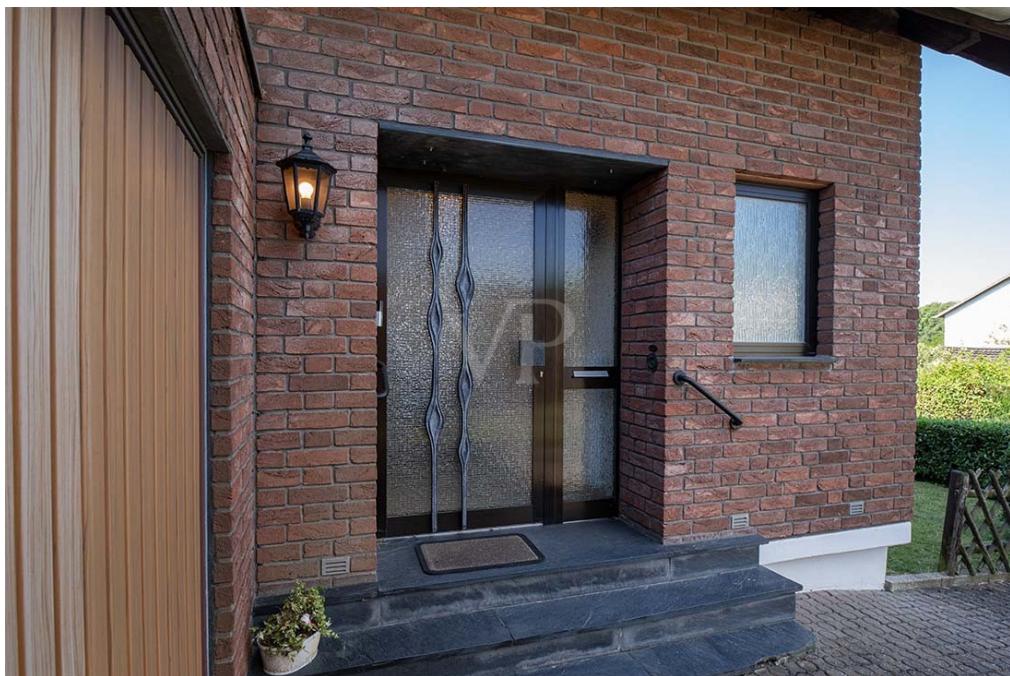
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.06.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	167.66 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

VP VON POLL  
FINANCE

**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



Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Ein erster Eindruck

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..

Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Objektnummer: 25066026 - 51503 Rösrath

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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