

Rösrath - Hoffnungsthal

Raum für jede Lebensphase – Flexibles Wohnen in Rösrath!

Objektnummer: 26066016



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 569 m²

Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

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

Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26066016
Wohnfläche	ca. 192 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	529.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 38 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

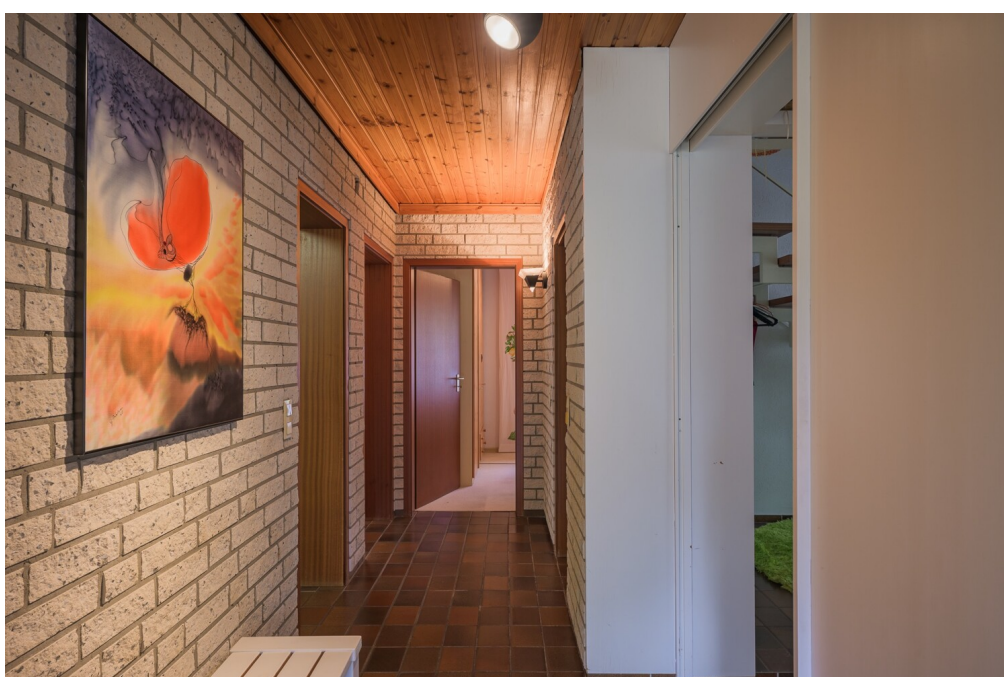
Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	203.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



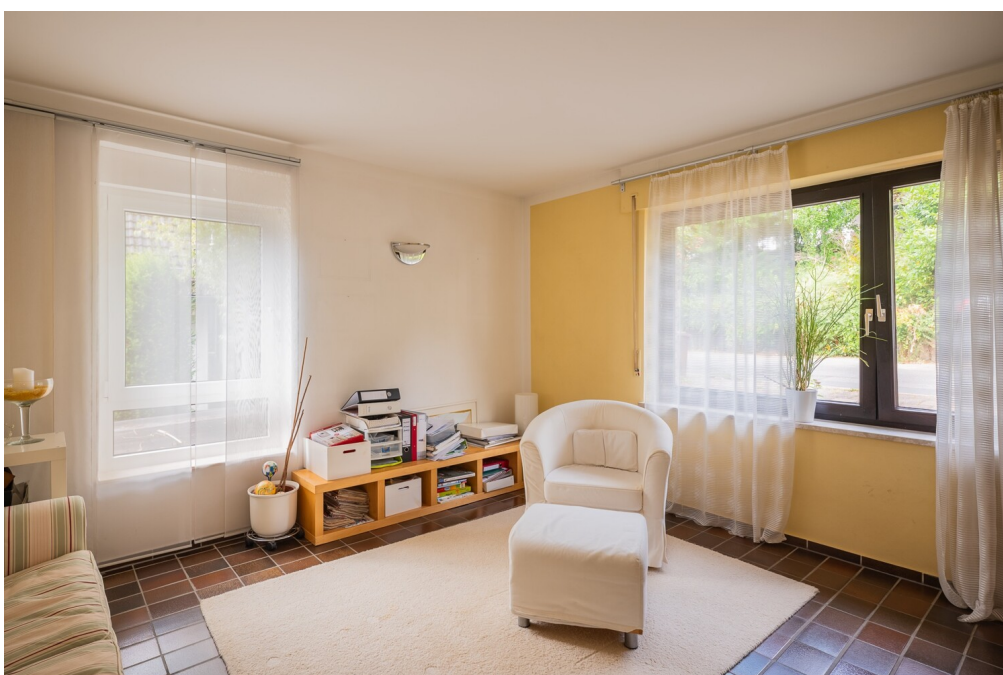
Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



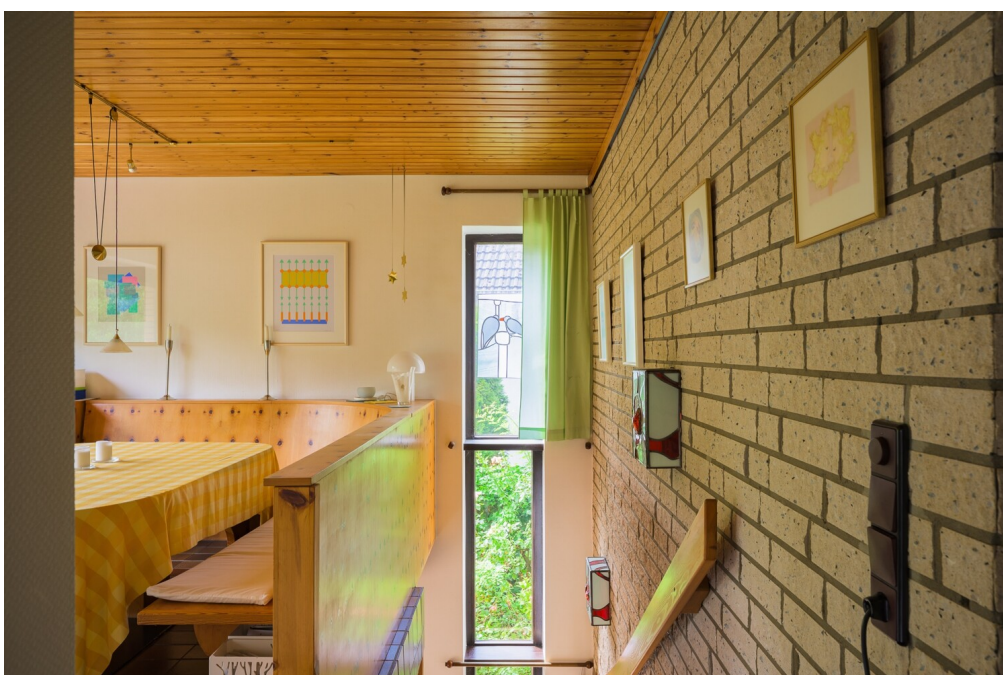
Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus wurde 1979 erbaut und befindet sich seit der Erbauung in Familienbesitz. Jetzt sucht es neue Bewohner, die seinen Charakter schätzen und Raum für ihre eigenen Vorstellungen mitbringen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 192 m² auf einem Grundstück von ca. 569 m² bietet das Haus ausgesprochen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder Paare mit Bedarf an Homeoffice.

Das Herzstück der Hauptebene bildet eine großzügige, offene Küche mit Essbereich. Einladend und funktional zugleich. Drei weitere Zimmer lassen sich individuell gestalten: als Schlafzimmer, Hobbyraum oder Büro, ganz nach den Bedürfnissen der neuen Eigentümer. Eine großzügige Diele sowie ein kombiniertes Wannen-/Duschbad runden diese Ebene ab.

Die Hanglage des Hauses kommt auf der unteren Ebene besonders zur Geltung: Der helle, großzügige Wohnbereich überrascht mit viel natürlichem Licht sowie durchdachten Einbauten. Ein weiteres Zimmer – nutzbar als Gästezimmer oder Büro – sowie ein Duschbad ergänzen diese Ebene. Hauswirtschaftsraum und Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum und praktische Arbeitsfläche.

Das Dachgeschoss wurde ursprünglich als eigenständige Wohneinheit konzipiert und eignet sich ideal für Mehrgenerationen-Wohnen, als Rückzugsbereich für erwachsene Kinder oder als großzügiger Gästebereich. Es umfasst einen hellen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das ehemals als Küche genutzt wurde und sich heute vielseitig einsetzen lässt. Ein Duschbad vervollständigt diese Ebene.

Im Garten lädt eine Terrasse zum Entspannen ein, eingebettet in Grün. Drei Stellplätze vor dem Haus sorgen für ausreichend Parkraum. Technisch ist das Haus solide aufgestellt: Die Gasheizung wurde 2011 erneuert, eine Fußbodenheizung ist in nahezu allen Räumen vorhanden. Die Fenster sind überwiegend zweifach verglast und in Holzrahmen gefasst. Als Bodenbeläge finden sich Fliesen, in einigen Räumen Teppichboden.

Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Ausstattung und Details

- Gegensprechanlage
- Gasheizung (erneuert 2011)
- Fußbodenheizung in nahezu allen Räumen
- Einliegerwohnung-Möglichkeit im Dachgeschoss
- Balkon
- 3 Stellplätze

Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

Alles zum Standort

Rösrath ist eine wohlhabende und familienfreundliche Pendlerstadt unmittelbar an Köln, die eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen bietet. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile und sichere Gemeinschaft sowie ein ruhiges, grünes Umfeld aus, das besonders für Familien geeignet ist. Dank der guten Anbindung an den Kölner Arbeitsmarkt und der vorhandenen lokalen Infrastruktur bietet Rösrath eine verlässliche Basis für die Vereinbarkeit von Beruf und Freizeit. Der Immobilienmarkt ist stabil und wertbeständig, was Rösrath zu einem interessanten Standort für Familien macht, die langfristige Sicherheit und Lebensqualität suchen.

Der Stadtteil Hoffnungsthal liegt in dieser Umgebung und zeichnet sich durch seine familiäre Atmosphäre und naturnahe Lage aus. Mit etwa 400 Einwohnern bietet er eine überschaubare und sichere Nachbarschaft, in der Kinder ungestört aufwachsen können. Die ruhige Wohnlage wird durch eine Grundschule und Pflegeeinrichtungen in der Nähe ergänzt. Hoffnungsthal verbindet ländliche Idylle mit einer guten Anbindung an Köln und Bonn, was den Alltag für Familien erleichtert. Die niedrige Kriminalitätsrate und die naturnahe Umgebung schaffen ein ruhiges Wohnumfeld.

Für Familien stehen in Hoffnungsthal verschiedene Einrichtungen zur Verfügung. Mehrere Kindergärten und die Gemeinschaftsgrundschule Hoffnungsthal sind in rund 14 Minuten zu Fuß erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in 14 bis 16 Minuten Fußweg gesichert. Zur Erholung gibt es in etwa 12 Minuten Entfernung zu Fuß das Freibad Hoffnungsthal sowie mehrere Spielplätze und Sportanlagen. Supermärkte wie REWE und Aldi Süd sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen Adelenhof (1 Minute Fußweg) und Lüderich Abzweig (6 Minuten Fußweg) sowie den Bahnhof Hoffnungsthal (18 Minuten Fußweg) gut gewährleistet, was für Pendler komfortable Verbindungen bietet.

Diese Lage bietet eine Kombination aus Sicherheit, Komfort und guter Infrastruktur, die insbesondere für Familien geeignet ist. Hoffnungsthal in Rösrath stellt somit einen Standort dar, der sich für Familien mit Kindern anbietet.

Objektnummer: 26066016 - 51503 Rösrath - Hoffnungsthal

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com