

Rösrath

Family-friendly living in a sought-after location!

Property ID: 25066026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 581 m²

Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

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

Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

At a glance

Property ID	25066026	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 133 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 70 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Garage		

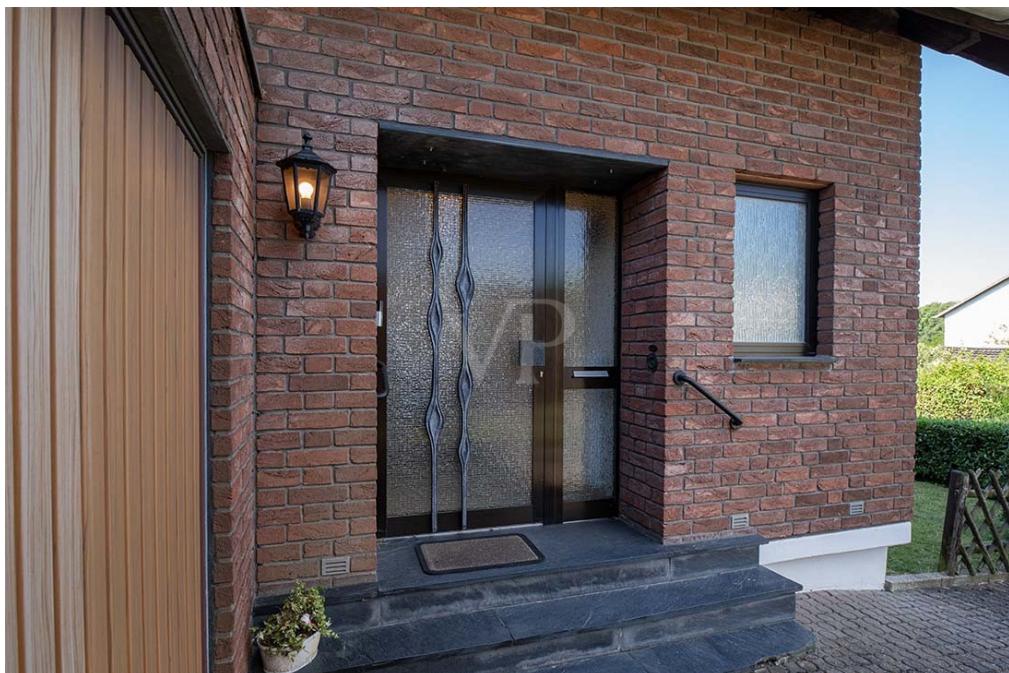
Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.06.2035	Final Energy Demand	167.66 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bergisch-gladbach



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

The property

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

VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

A first impression

For sale is a detached house built in 1977 using solid construction methods. The property offers approximately 133 m² of living space spread over two floors, with a total of four rooms. It boasts a classic floor plan, large windows, and a well-designed layout. The ground floor features a spacious entrance hall with a guest WC, a bright living and dining area, and a separate kitchen. Upstairs, a central hallway leads to three well-proportioned rooms that can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or a home office. One of the rooms has access to a balcony. Also located on this floor is a spacious bathroom with natural light, a whirlpool bathtub, and a separate shower. The basement includes a utility room, a shower room, and a large hobby/party room with versatile potential uses. The house is heated by an oil-fired central heating system installed in 1990. An upgrade of the heating system should be planned. The 581 m² plot offers plenty of space for individual design ideas, whether for a garden, play area, or spacious terrace. A garage is included in the offer and functionally completes the property.

Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

Details of amenities

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

Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

All about the location

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.

Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 167.66 kwh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25066026 - 51503 Rösrath

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com