

Rösrath - Forsbach

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Top-Lage Rösrath!

Property ID: 26066020K



PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26066020K - 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: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

At a glance

Property ID	26066020K
Living Space	ca. 134 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	339.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m²
Rentable space	ca. 134 m²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	10.04.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	101.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

The property



Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

The property



Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

The property



Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

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: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

The property



Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

A first impression

Diese ca. 134 m² große Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 mit insgesamt nur acht Wohneinheiten. Vier gut geschnittene Zimmer und ein gepflegter Gesamtzustand prägen den Charakter der Wohnung.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und flexibel. Das ehemalige Herrenzimmer (im Grundriss als Zimmer 1 beschriftet) ist über Schiebetüren mit dem Wohnzimmer verbunden und kann je nach Bedarf offen in den Wohnbereich integriert oder als eigenständiger Raum genutzt werden, etwa als Homeoffice oder Gästezimmer. Das frühere Esszimmer wird heute als Schlafzimmer genutzt (im Grundriss als Zimmer 3 beschriftet), während das Hauptschlafzimmer (im Grundriss als Zimmer 2) über ein eigenes Bad en Suite verfügt. So entsteht eine Wohnstruktur, die sowohl Rückzug als auch gemeinsames Leben ermöglicht. Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich, erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Verbindung nach draußen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Bäder: das Wannenbad en Suite im Zimmer 2 sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Die Ausstattung der Wohnung präsentiert sich solide und zeitlos, ergänzt durch neue Fenster aus dem Jahr 2022. Damit bietet sie eine verlässliche Grundlage, die sich individuell gestalten lässt, ohne grundlegende Veränderungen vorauszusetzen. Zum Angebot gehören außerdem eine eigene Garage sowie ein separater Kellerraum.

Die Wohnung ist seit 2018 vermietet. Die aktuelle Mieterin möchte das Mietverhältnis gerne fortführen, was insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive Ausgangssituation darstellt. Für eine Eigennutzung wäre eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erforderlich.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin wurde die Anzahl der im Exposé gezeigten Fotos bewusst begrenzt. Auf einigen Aufnahmen wurden zudem persönliche Gegenstände oder Informationen unkenntlich gemacht bzw. digital entfernt.

Insgesamt vermittelt die Wohnung einen gepflegten, großzügigen und angenehm unaufgeregten Eindruck. Eine Etagenwohnung, die im Alltag überzeugt und zugleich genügend Raum bietet, um ihr mit der Zeit eine ganz persönliche Handschrift zu verleihen.

Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Details of amenities

- Fenster aus 2022
- Modernisierung der Bäder im Jahr 2018
- Balkongeländer 2026 neu gestrichen
- Garage
- 1 Kellerraum

Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

All about the location

Rösrath zählt zu den gefragten Wohnstandorten im südöstlichen Umland von Köln. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Domstadt und bietet rund 29.000 Einwohnern ein attraktives Wohnumfeld. Eine gewachsene Infrastruktur, kurze Wege des täglichen Bedarfs sowie die gute Erreichbarkeit von Köln und dem Rheinisch-Bergischen Kreis machen Rösrath sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Die begrenzte Verfügbarkeit von Neubauflächen und die kontinuierliche Nachfrage tragen seit Jahren zu einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes bei.

Der Stadtteil Forsbach überzeugt durch seine ruhige, grüne Lage unmittelbar an der Kölner Stadtgrenze. Familien schätzen das sichere Wohnumfeld, die Nähe zum Königsforst sowie die gute Versorgung mit Kindertagesstätten, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Das nahegelegene Bensberg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und einem breiten medizinischen Angebot ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Kölner Innenstadt ist dank der guten Verkehrsanbindung bequem zu erreichen.

Die Nahversorgung ist komfortabel: Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, Einkaufsmöglichkeiten wie REWE sowie Arztpraxen und Apotheken sind ebenfalls schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mit Spielplätzen, Sportanlagen und weitläufigen Grünflächen, die den hohen Wohnwert des Stadtteils unterstreichen.

Die Kombination aus naturnaher Lage, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zur Metropole Köln macht Forsbach zu einem nachhaltig gefragten Wohnstandort. Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bietet der Stadtteil beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Wohn- und Wertentwicklung.

Property ID: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Other information

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: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

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