

Rösrath

# ¡Vida familiar en una ubicación privilegiada!

Número de propiedad: 25066026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 581 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## De un vistazo

Número de propiedad	25066026
Superficie habitable	ca. 133 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 70 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

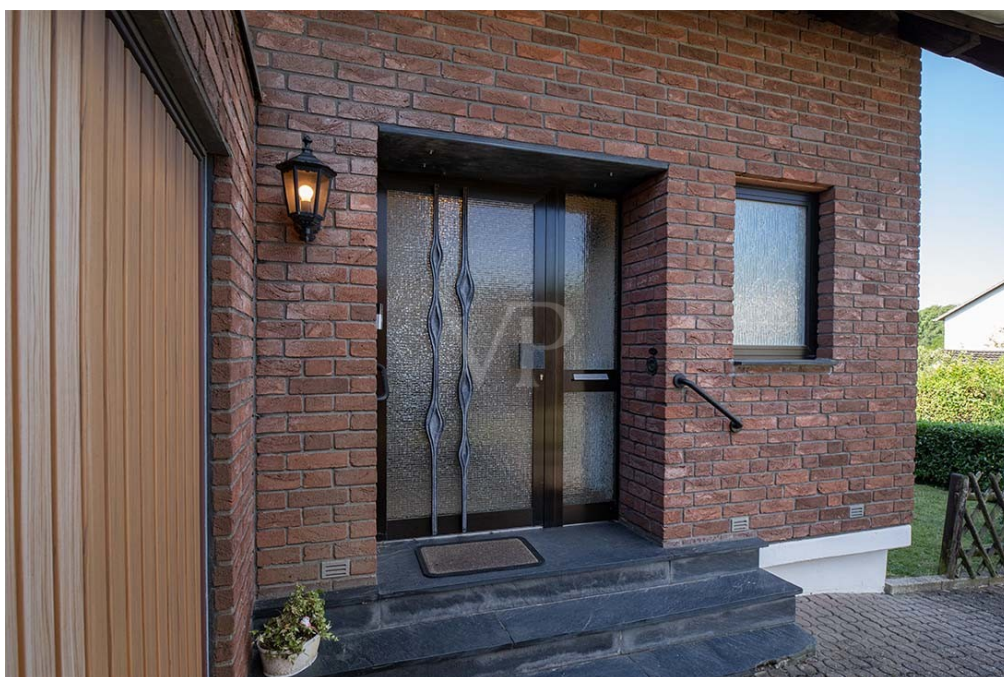
## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	29.06.2035	Demanda de energía final	167.66 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1977



Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propiedad





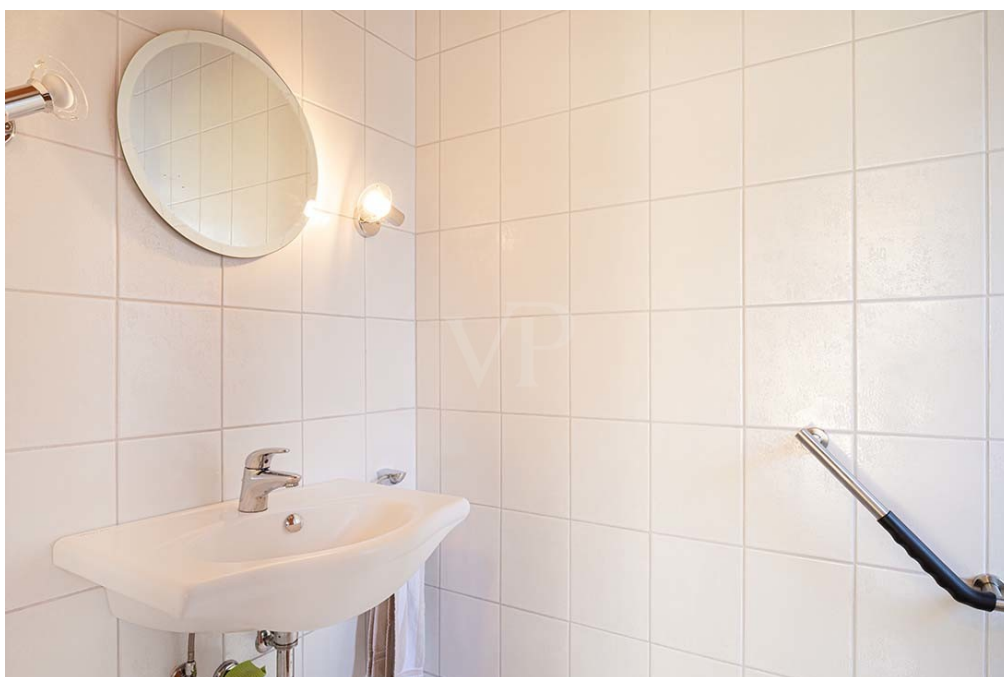
Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propiedad





Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

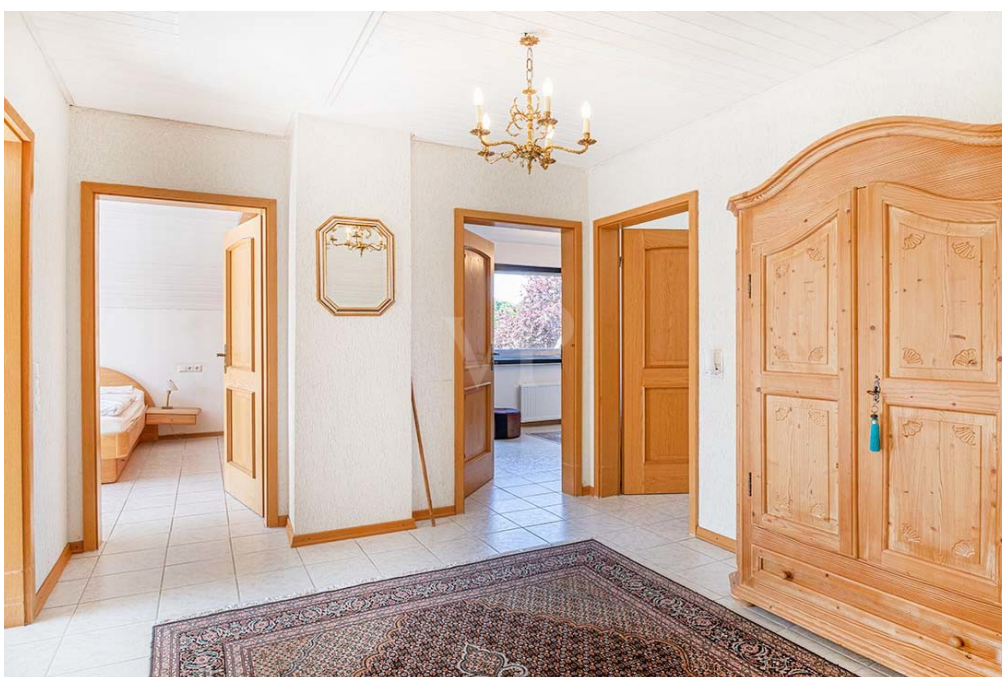
## La propiedad





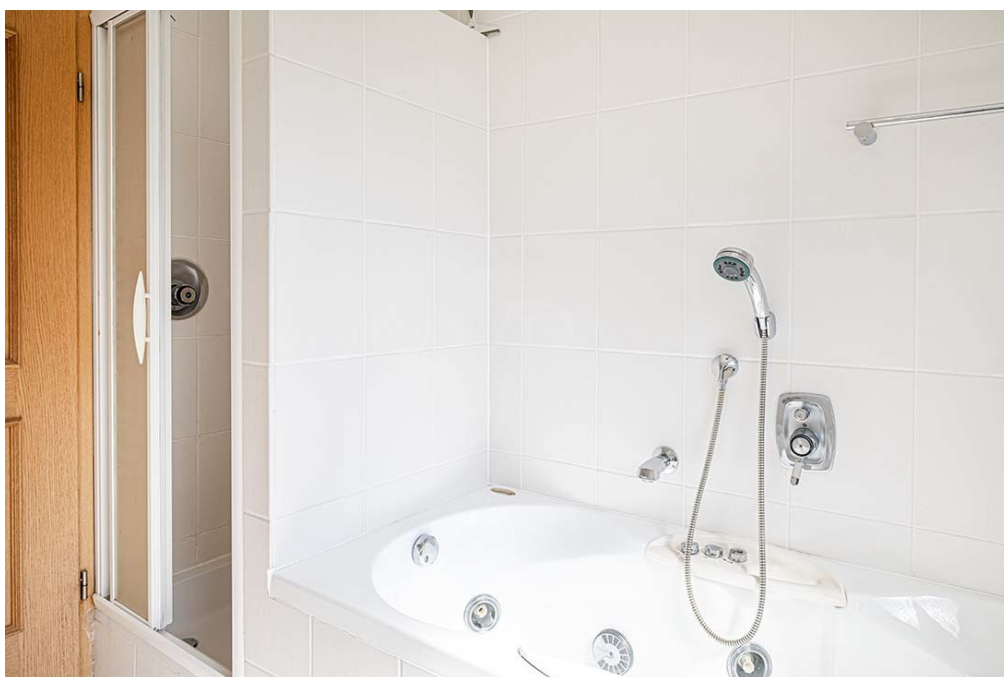
Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propiedad





Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propiedad





Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propiedad



Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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





Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



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





Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar construida en 1977 con sólidos métodos de construcción. La propiedad ofrece aproximadamente 133 m² de espacio habitable distribuidos en dos plantas, con un total de cuatro habitaciones. Presenta una distribución clásica, amplios ventanales y un diseño cuidado. La planta baja cuenta con un amplio recibidor con aseo de cortesía, un luminoso salón-comedor y una cocina independiente. En la planta superior, un pasillo central conduce a tres habitaciones bien proporcionadas que pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despacho. Una de las habitaciones tiene acceso a un balcón. En esta planta también se encuentra un amplio baño con luz natural, bañera de hidromasaje y ducha independiente. El sótano incluye un lavadero, un aseo y una gran sala de fiestas/ocio con múltiples usos. La casa cuenta con un sistema de calefacción central de gasóleo instalado en 1990. Se prevé una renovación del sistema de calefacción. La parcela de 581 m² ofrece amplio espacio para ideas de diseño personalizadas, ya sea para un jardín, una zona de juegos o una amplia terraza. El garaje está incluido en la oferta y completa la propiedad.

Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 25066026 - 51503 Rösrath

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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