Rösrath – Forsbach

Doppelhaushälfte mit klassischer Aufteilung und großem Raumangebot!

CODE DU BIEN: 24066009

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 371 m²

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24066009
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 69 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétiquew valable jusqu'au	29.08.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	256.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Une première impression

Die gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 120 qm bietet Platz für eine Familie. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, zeigt jedoch eine gewisse Notwendigkeit für geschmackliche und energetische Modernisierungen. Das Haus verfügt im Wohn-/Essbereich über ein Stäbchen-Parkett, ansonsten finden Sie klassische Fliesen sowie Parkett-Fliesen vor. Die Zentralheizung wird momentan durch Öl betrieben, die Warmwasseraufbereitung ist zentral. Es sei erwähnt, dass die Öltanks keine neue Befüllung mehr zulassen; die Heizung muss definitiv - inklusive der Öltanks - modernisiert werden. Die Dachschräge wurde 2021 isoliert und die Fenster sind eine Mischung aus den Jahren 1989, 2001 und 2002. Die Terrassentüren wurde 2014/2015 erneuert. Das Badezimmer und das WC wurden in den Jahren 2000/2001 modernisiert. Die Einbauküche ist Bestandteil des Immobilienangebotes sowie der noch im Haus befindliche Treppenlifter. Die Immobilie verfügt außerdem über eine Garage mit elektrischem Tor und einem angrenzenden Abstellbereich mit direktem Zugang zum Garten. Die Terrasse ist nach Westen ausgerichtet und bietet die Möglichkeit, sonnige Nachmittage im Freien zu genießen. Die ruhige Lage in einem Wohngebiet macht das Haus zu einem idealen Ort für Familien; hier können Kinder gerne auf der Straße vor dem Haus spielen. Die Umgebung bietet gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Für Familien, die auf der Suche nach einer geräumigen Immobilie sind, bietet diese Doppelhaushälfte eine gute Gelegenheit, ein gemütliches Zuhause mit individuellem Charme zu schaffen. Mit einer einladenden Raumaufteilung und einer praktischen Lage könnte dieses Haus Ihr zukünftiges Zuhause.

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Détails des commodités

•Stäbchen-Parkett
•Beheizter Hobbyraum im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Garten
•Zentrale Warmwasseraufbereitung
•Dachschräge in 2021 gedämmt
•Fenstermix aus 1989, 2002 und 2002, Terrassentüre in 2014/2015 erneuert
•Rollladen, manuell + elektrisch
•Einbauküche
•Garage mit elektrischem Tor und angrenzender Abstellbereich mit Zugang zum Garten
•Bad und WC in 2020/2021 modernisiert

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Tout sur l'emplacement

Rösrath mit einem Waldanteil von nahezu 50 Prozent liegt eingebettet im Naturpark Bergisches Land und gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Rechtsrheinischen in unmittelbarer Nähe zu Köln. Forsbach im Besonderen besticht durch zahlreiche Erholungsmöglichkeiten sowie durch ein sehr reizvolles Naherholungsgebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind sehr gut: Ärzte, Kindergärten, Schulen und alle Geschäfte des täglichen Lebens sind ausreichend vorhanden. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A3 und A4 sind ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Das angrenzende Naturschutzgebiet des Königsforstes lädt zum Wandern, Joggen und Radfahren ein.

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 256.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24066009 - 51503 Rösrath – Forsbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com