

Rösrath

## Un cadre de vie idéal pour les familles dans un emplacement recherché !

CODE DU BIEN: 25066026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 581 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

- 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: 25066026 - 51503 Rösrath

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066026
Surface habitable	ca. 133 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
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. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## Informations énergétiques

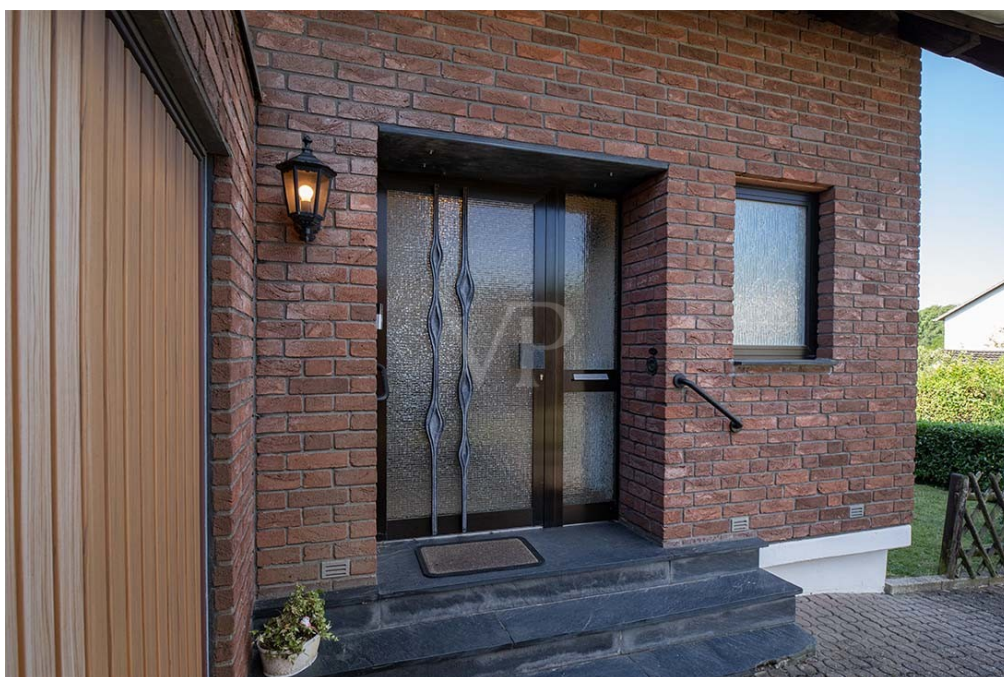
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	167.66 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1977



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

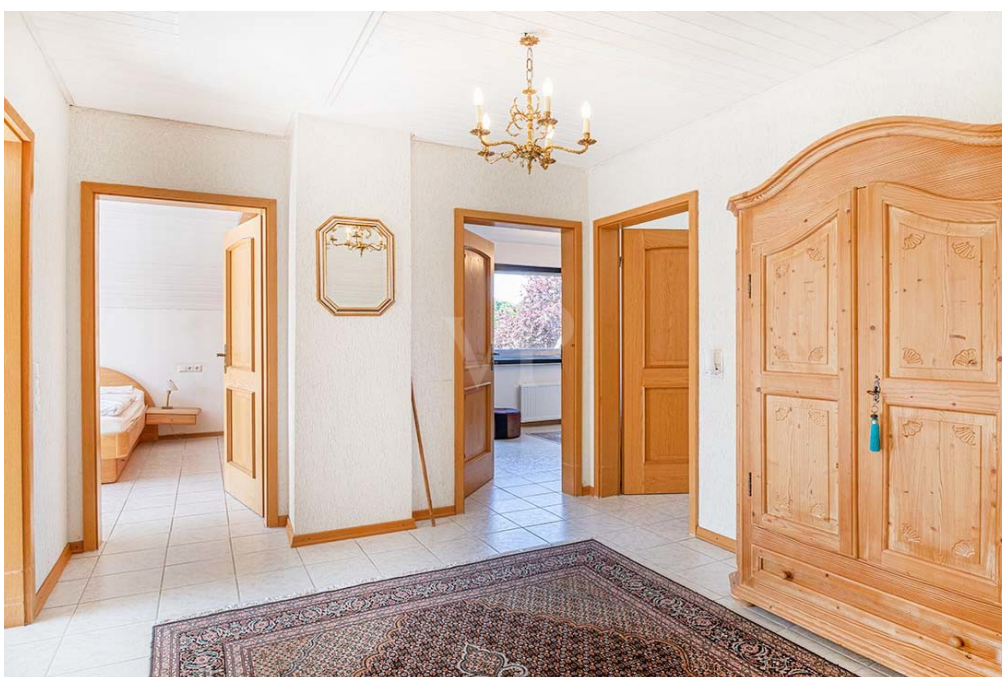
## La propriété





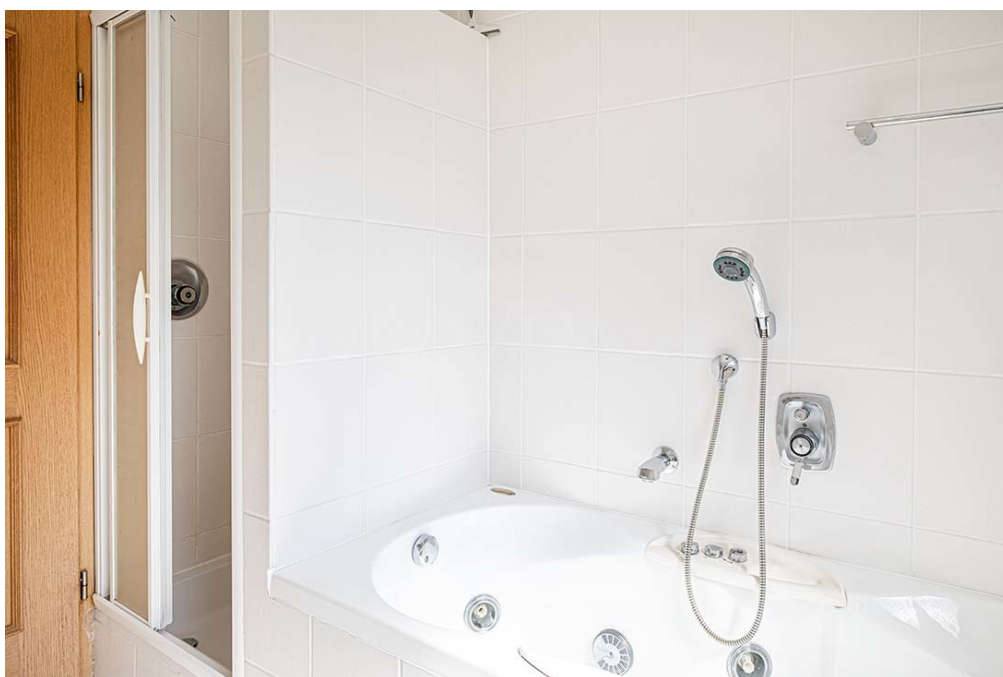
CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété



CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété

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)





CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## La propriété

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





**CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Une première impression

À vendre : maison individuelle construite en 1977 selon des méthodes de construction robustes. La propriété offre environ 133 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur deux niveaux, avec un total de quatre pièces. Elle bénéficie d'un plan classique, de grandes fenêtres et d'une distribution bien pensée. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée spacieux avec WC, un séjour/salle à manger lumineux et une cuisine séparée. À l'étage, un couloir central dessert trois pièces aux proportions harmonieuses, pouvant être aménagées en chambres, chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureau. L'une de ces pièces donne accès à un balcon. On trouve également à cet étage une salle de bains spacieuse et lumineuse, équipée d'une baignoire balnéo et d'une douche séparée. Le sous-sol comprend une buanderie, une salle d'eau et une grande salle polyvalente pouvant servir de salle de loisirs ou de salle de réception. La maison est chauffée par un système de chauffage central au fioul installé en 1990. Une modernisation de ce système est à prévoir. Le terrain de 581 m<sup>2</sup> offre un espace généreux pour concrétiser vos projets d'aménagement, qu'il s'agisse d'un jardin, d'une aire de jeux ou d'une vaste terrasse. Un garage est inclus dans la vente et complète fonctionnellement la propriété.

CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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