

Rösrath – Kleineichen

17 Minuten bis zum Kölner Hauptbahnhof - Ein- oder Zweifamilienhaus mit Garage auf großen Grundstück

???????? ??: 23390043



www.von-poll.com

???? ??: 475.000 EUR • ??: ca. 141,48 m² • ??: 8 • ??: 623 m²

???????? ??????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23390043	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 141,48 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ????????????	5	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1957	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, ??????, ??????????

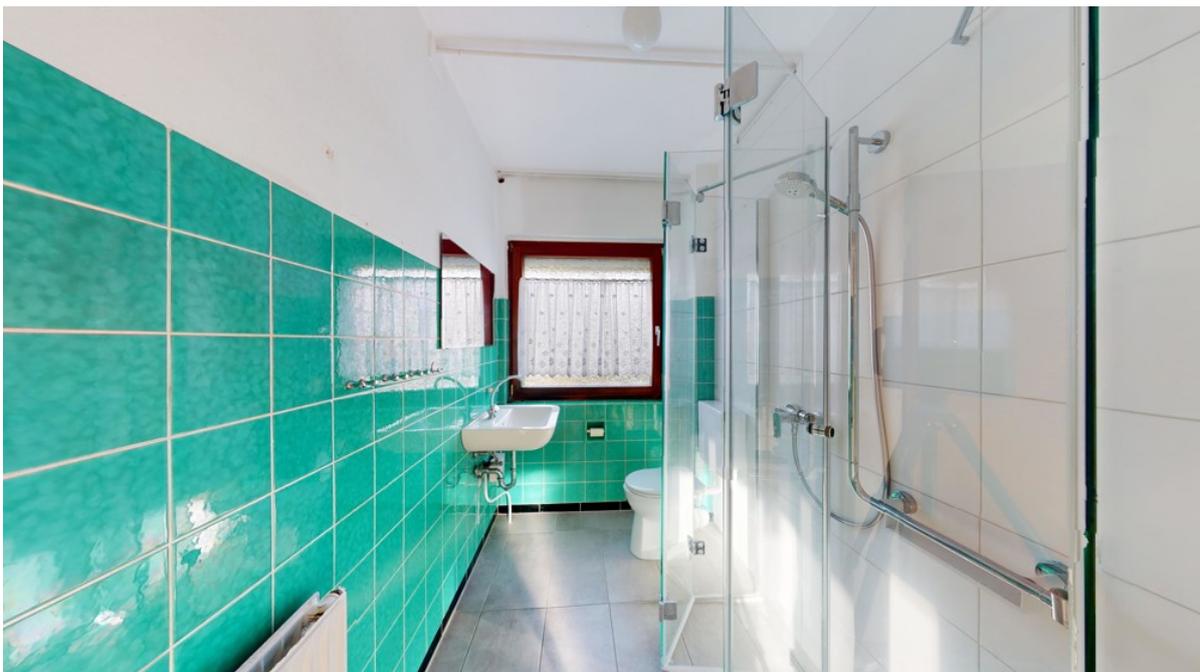
???????? ??????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	192.60 kWh/m²a
??????????????	22.11.2031	??????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ?????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?? ?????????



??????? ????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?? ????????



???????? ?????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?? ?????????



???????? ??????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?? ?????????



???????? ??????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?? ?????????



???????? ??????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?? ?????????



???????? ?????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?? ?????????



???????? ??????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

?? ?????????

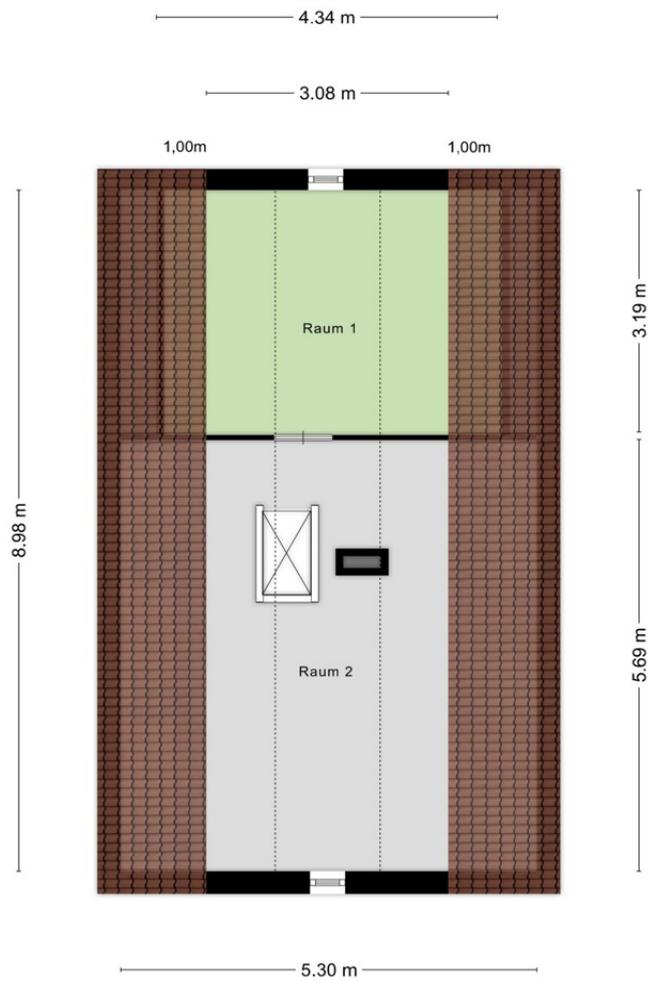


???????? ?????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

??? ?????? ???????????

Nur 17 Minuten mit der Regionalbahn vom Kölner Hauptbahnhof entfernt befindet sich dieses ebene Grundstück mit Süd-West-Ausrichtung, das mit einem flexibel nutzbaren Zweifamilienhaus bebaut ist. Das Haus wurde laufend Instand gehalten, befindet sich jedoch in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die neuen Besitzer können das Domizil entweder nach Ihren Vorstellungen modernisieren und als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzen oder das 623 Quadratmeter große Grundstück für die Verwirklichung eines Neubauprojektes nutzen. Der Standort befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Es ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder mit einem Doppelhaus mit jeweils zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung bis 40 Grad zulässig. Die Geschossflächenzahl ist 0,6. Es könnten auf dem Grundstück daher z.B. zwei großzügige Doppelhaushälften entstehen. Das Domizil verfügt über fünf Zimmer im Erdgeschoss und drei Zimmer im Dachgeschoss. Hinzu kommen jeweils Tageslichtbad, Flur und Küche sowie je eine Terrasse. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut. Somit eignet sich diese Immobilie sehr gut für eine Familie mit mehreren Kindern, Bedarf an Homeoffices oder auch für das Zusammenwohnen mehrerer Generationen. Da auch der Vorgarten sehr groß ist, lassen sich zwei getrennte Gartenbereiche für zwei Parteien schaffen. Das Treppenhaus, das durch die attraktive Holzterasse besticht, trennt die beiden Wohnungen, ist aber gleichzeitig so wohnlich, dass sich das Haus problemlos auch als Einfamilienhaus nutzen lässt. 1971 wurde das Haus im Keller- und Erdgeschoss um einen Anbau erweitert. Hier befinden zwei der insgesamt acht Zimmer sowie die sehr große Garage. Auf dem Anbau wurde eine Dachterrasse errichtet, die vom Esszimmer des Dachgeschosses aus zugänglich ist. Die Frischwasserleitungen zu dem Bad und der Küche im Erdgeschoss sowie zum Bad im Dachgeschoss wurden bereits erneuert. Das Bad im Erdgeschoss verfügt über eine moderne, bodengleiche Dusche. Die Gasheizung wurde 2019 eingebaut. Der Tank der ehemaligen Ölheizung ist noch im Keller vorhanden. An diesem Standort ist derzeit laut Telefonanbieter ein Internetanschluss mit einer Downloadgeschwindigkeit von max. 175 MBit/s möglich. Die Kubatur des Hauses ohne den Anbau beträgt 650 Kubikmeter. Die Terrassen wurden mit 25 Prozent ihrer Fläche in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt. Die Grundbesitzabgaben im Jahr 2024 betragen 242,19 Euro. Der jährliche Wohngebäudeversicherungsbeitrag beläuft sich auf rund 558,29 Euro, Die jährlichen Heizkosten betragen im Durchschnitt der letzten drei Jahre rund 1.792 Euro. Das Grundstück befindet sich in der besten Hochwassergefährdungsklasse GK1. Laut dem Geologischen Dienst des Landes NRW eignet sich das Grundstück gut für die Nutzung von Geothermie. Außerdem eignet sich der Standort aufgrund der Süd-Ausrichtung einer Dachseite auch gut für die Nutzung von Solarenergie. Es bestehen keine Baulasten und

keine offenen Anliegerbeiträge. Altlasten sind laut Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises nicht bekannt.

??????? ???????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

???????????????? ???? ??????????

- zwei Tageslichtbäder, eines mit ebenerdiger Dusche
- doppelverglaste Fenster
- manuelle Rollläden
- Holzzagen und -türen
- Heizkörper bereits erneuert
- Gaszentralheizung von 2019
- große Dachterrasse auf dem Anbau
- Zugang zur Garage vom Keller aus
- separateres Treppenhaus
- sehr gut nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus
- Kelleraußentreppe
- zwei Schleppdachgauben
- Garage mit Übergröße

???????? ????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

??? ??? ??? ????????????

Eine Haltestelle der Regionalbahn 25 ist nur etwa 80 Meter entfernt. Der Standort ist nur geringfügig von Verkehrslärm betroffen. Hier überwiegen ganz klar die Vorteile einer hervorragenden Anbindung: In 17 Minuten gelangt man mit der RB25 zum Hauptbahnhof am Kölner Dom und mit dem Auto in weniger als 15 Minuten zum Flughafen Köln/Bonn. Die Lage Rösraths am Rande des Bergischen Landes eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur. Zu Fuß erreicht man in etwa 10 Minuten über eine nahegelegene Fußgängerbrücke die Wahner Heide, die mit Heidelandschaft, Sümpfen und Bruchwäldern zum Spaziergehen, Wandern oder Joggen einlädt. Der Fluss Agger, der zum Kanufahren einlädt ist etwa 8 Kilometer entfernt. Gleichzeitig bietet die Metropolregion Köln-Bonn vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten - in der Nachbarschaft findet sich alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird.

??????? ????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2031.
Endenergiebedarf beträgt 192.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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 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.

???????? ??????????: 23390043 - 51503 Rösrath – Kleineichen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Roesner

Dellbrücker Hauptstraße 118 ??????-Dellbrück
E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com