

Rösrath

# Családbarát lakhatás egy keresett helyen!

VP azonosító: 25066026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 581 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25066026   |
| Hasznos lakótér       | ca. 133 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 4          |
| Hálósobák             | 3          |
| Fürdoszobák           | 2          |
| Építés éve            | 1977       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                      |                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 585.000 EUR                                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 70 m²                                                                                 |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.06.2035 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 167.66 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1977                       |

VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan



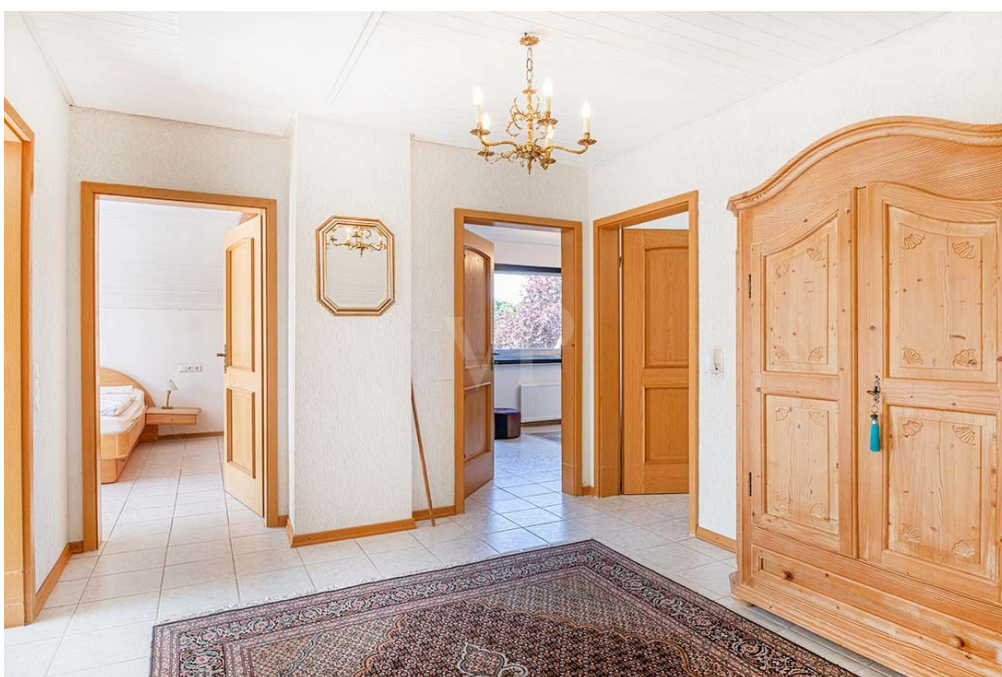
VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan



VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan



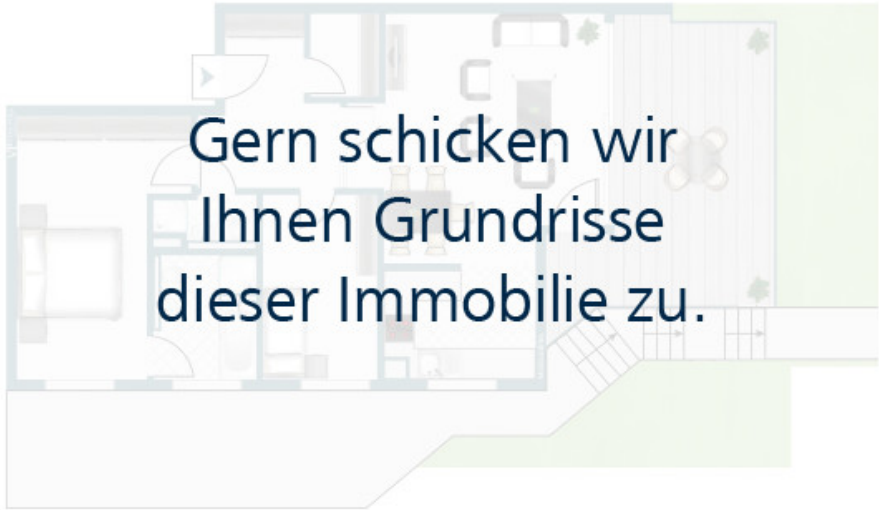
VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az ingatlan

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



VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Az első benyomás

Eladó egy 1977-ben, masszív építési módszerekkel épült családi ház. Az ingatlan körülbelül 133 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál két szinten, összesen négy szobával. Klasszikus alaprajzzal, nagy ablakokkal és jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet. A földszinten tágas elosztóba található vendég WC-vel, világos nappali-étkező, valamint különálló konyha. Az emeleten egy központi folyosó vezet három arányos szobába, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. Az egyik szobából erkélyre lehet kijutni. Ezen az emeleten található egy tágas, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba is, pezsgőfürdővel és külön zuhanyzóval. Az alagsorban található egy háztartási helyiség, egy zuhanyzó és egy nagy hobbi/buliszoba, amely sokoldalúan felhasználható. A ház futását 1990-ben telepített olajtüzelésű központi fűtés biztosítja. A fűtési rendszer korszerűsítése tervbe van véve. Az 581 m<sup>2</sup>-es telek rengeteg teret kínál az egyedi tervezési ötletekhez, legyen szó kertől, játszótérről vagy tágas teraszról. A garázs benne van az ajánlatban, funkcionálisan kiegészíti az ingatlant.

VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25066026 - 51503 Rösrath

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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