

Rösrath

# Una vita adatta alle famiglie in una posizione ricercata!

**Codice oggetto: 25066026**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 581 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |  |
|---------------------|------------------------|------------------------|--|
| Codice oggetto      | 25066026               | Prezzo d'acquisto      | 585.000 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 133 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa unifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Vani                | 4                      | Stato dell'immobile    | Curato   |
| Camere da letto     | 3                      | Tipologia costruttiva  | massiccio  |
| Bagni               | 2                      | Superficie linda       | ca. 70 m <sup>2</sup>  |
| Anno di costruzione | 1977                   | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |                        |  |

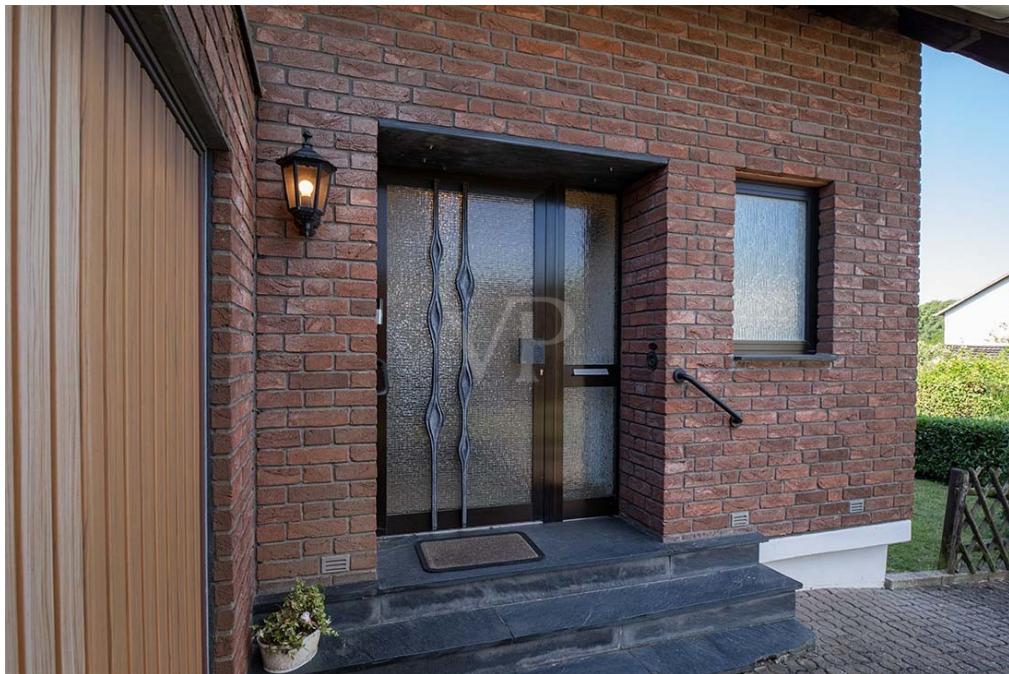
Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## Dati energetici

|   |                      |   |                                  |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.06.2035           | Consumo energetico                                    | 167.66 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
|   |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1977                             |

Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

VP 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



Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente costruita nel 1977 con solidi metodi di costruzione. La proprietà offre circa 133 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due piani, per un totale di quattro stanze. Vanta una planimetria classica, ampie finestre e una distribuzione degli spazi ben progettata. Il piano terra comprende un ampio ingresso con bagno per gli ospiti, una luminosa zona soggiorno/pranzo e una cucina separata. Al piano superiore, un corridoio centrale conduce a tre stanze ben proporzionate che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette, camere per gli ospiti o come ufficio. Una delle stanze ha accesso a un balcone. Su questo piano si trova anche un ampio bagno con luce naturale, vasca idromassaggio e doccia separata. Il seminterrato comprende una lavanderia, un bagno con doccia e un'ampia sala hobby/feste con versatili possibilità di utilizzo. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio installato nel 1990. È previsto un ammodernamento dell'impianto di riscaldamento. Il terreno di 581 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per idee di design personalizzate, che si tratti di un giardino, di un'area giochi o di un'ampia terrazza. Un garage è incluso nell'offerta e completa funzionalmente la proprietà.

Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25066026 - 51503 Rösrath**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

**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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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