

Rösrath – Forsbach

# Individuelles Architektenhaus mit direktem Waldzugang – Familienidylle mit Stil!

**CODICE OGGETTO: 25066027**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.122 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösraih – Forsbach

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

CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25066027
Superficie netta	ca. 154 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 81 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösraih – Forsbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	84.53 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.08.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

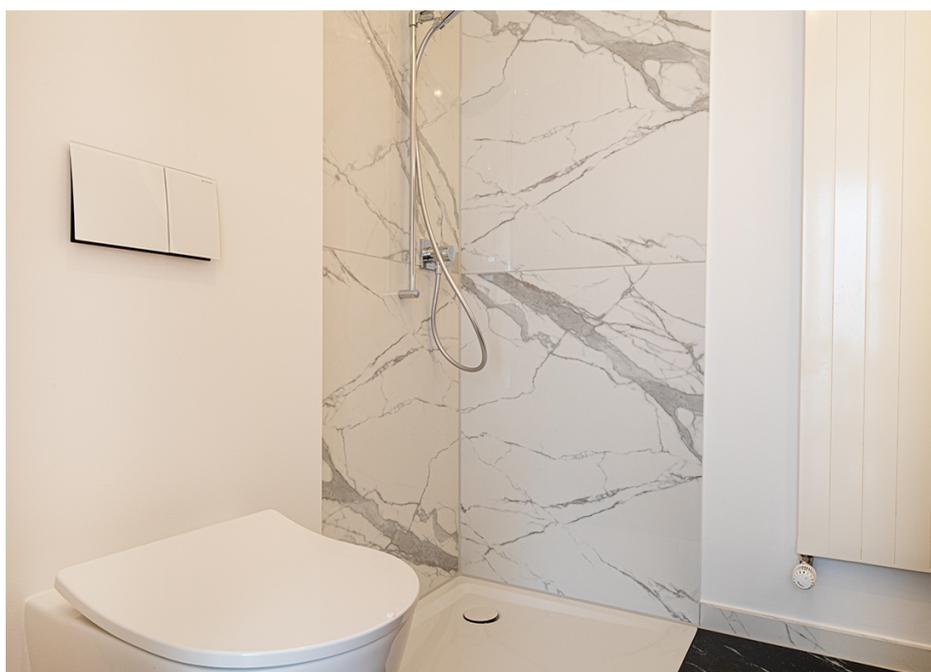
CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



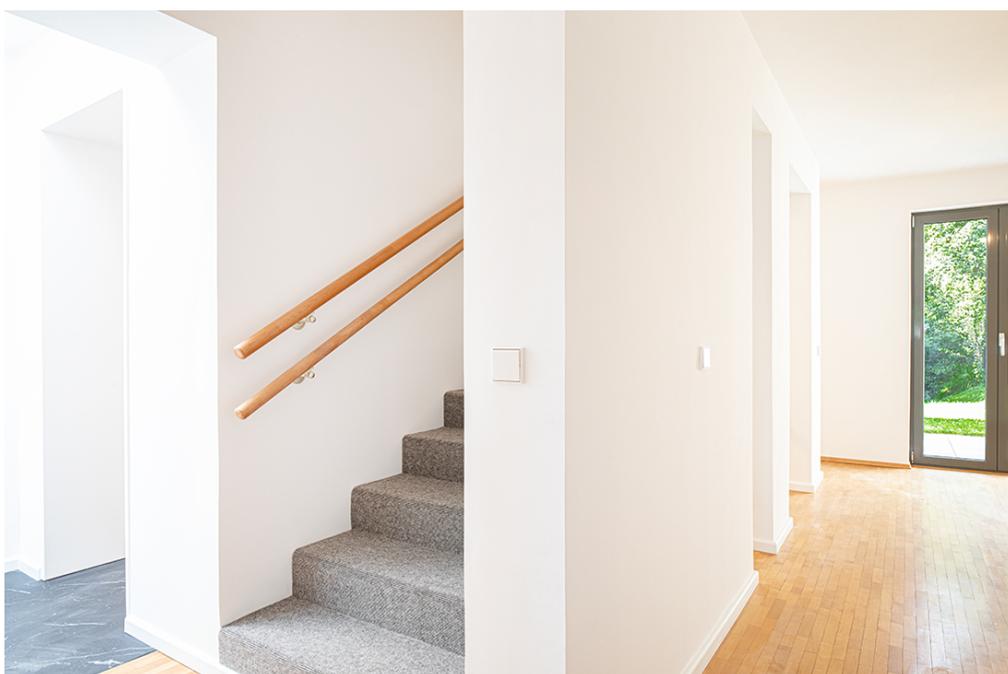
CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



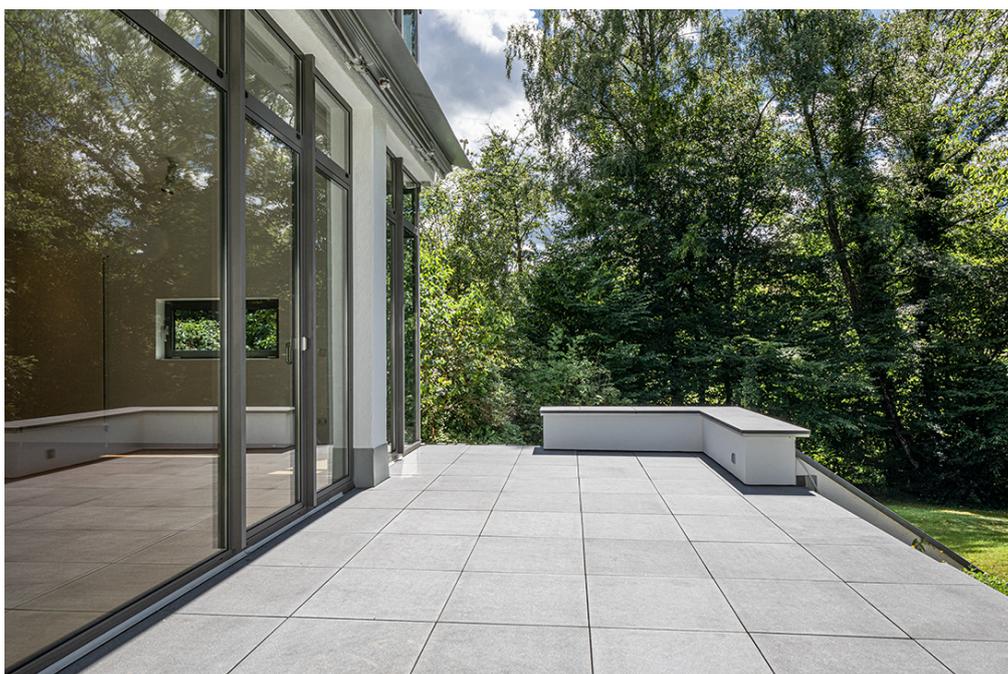
CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde vom Eigentümer – selbst Architekt – mit viel Gespür für Raum, Licht und Funktionalität geplant und realisiert. Das Ergebnis ist ein sehr individuelles Zuhause, das sich von klassischen Standardlösungen wohltuend abhebt.

Die Architektur verbindet klare Linien mit wohnlicher Atmosphäre und schafft großzügige, helle Räume, die durch ihre gute Nutzbarkeit überzeugen. Jedes Detail wurde sorgfältig durchdacht – mit dem Anspruch, ein Haus zu schaffen, das sowohl ästhetisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Immobilie wurde kürzlich modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Sie ist ideal für Familien, die Wert auf ein stilvolles, gut nutzbares Zuhause legen. In bestimmten Bereichen des Kellers sind Feuchtigkeitsspuren sichtbar, die auf eine teilweise durchlässige Abdichtung zurückzuführen sind. Ein unabhängiger Sachverständiger hat den Sanierungsaufwand mit ca. 30.000 € veranschlagt. Ein entsprechender Kostenvoranschlag einer Fachfirma liegt vor und kann bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Ein besonderes Highlight ist der große Garten mit direktem Zugang in den angrenzenden Wald – ein echtes Paradies für Kinder, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

Ruhig gelegen und doch gut angebunden, bietet dieses Architektenhaus ein Wohnumfeld, das Lebensqualität und Individualität perfekt miteinander vereint.

**CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösraih – Forsbach**

## Dettagli dei servizi

- Familiengerechte Raumaufteilung
- Lichtdurchflutete Räume
- Hochwertige Bodenbeläge
- Teilweise offene Treppen mit architektonischem Anspruch
- Umfassend modernisiert
- Neue Sanitärleitungen in Edelstahl (Zu- und Abwasser)
- 2-fach verglaste Alufenster (U-Wert ca. 1,7)
- Teilweise elektrische Rollläden bzw. Screens
- Großzügiger Garten in Süd-West-Ausrichtung
- Direkter Zugang vom Garten in den angrenzenden Wald
- 6.000-Liter-Wassertank für Gartenbewässerung
- Stellplatz direkt am Haus vorhanden

**CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösraih – Forsbach**

## Tutto sulla posizione

Diese Wohnlage überzeugt durch ihre besondere Familienfreundlichkeit und ihre naturnahe Umgebung. Das Grundstück grenzt direkt an den Wald – eine seltene Gelegenheit, die Natur unmittelbar vor der eigenen Haustür zu erleben. Für Kinder bedeutet das: Abenteuer im Grünen, Spielen im Freien und Entdeckungen in der Natur – ganz ohne Straßenüberquerung oder weite Wege. Eltern genießen die beruhigende Gewissheit, ihre Kinder in einer sicheren und gesunden Umgebung aufwachsen zu sehen.

Die Straße selbst ist ruhig und verkehrsberuhigt – ideal zum Fahrradfahren, Rollerfahren oder einfach zum ungestörten Spielen mit Nachbarskindern. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und einem freundlichen, familienorientierten Miteinander.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar. Auch Sport- und Musikvereine, Spielplätze sowie andere Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sind vorhanden und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Neben der außergewöhnlichen Lage am Waldrand profitiert man von einer gut ausgebauten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem erreichbar. Auch die schnelle Anbindung an die Autobahnen A3 und A4 sorgt für Flexibilität im Alltag, gerade für Berufspendler.

Insgesamt bietet diese Lage ideale Voraussetzungen für ein entspanntes, naturnahes Familienleben – mit viel Platz, Ruhe, Freiraum und einer direkten Verbindung zur Natur.

**CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösraih – Forsbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 84.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25066027 - 51503 Rösrath – Forsbach**

## 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)