

Rösrath - Forsbach

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Top-Lage Rösrath!

Número da propriedade: 26066020K



PREÇO DE COMPRA: 339.000 EUR • ÁREA: ca. 134 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Numa vista geral

Número da propriedade	26066020K
Área	ca. 134 m ²
Piso	1
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	339.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 8 m ²
Área arrendáve	ca. 134 m ²
Móveis	WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	10.04.2028

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	101.40 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

O imóvel



Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

O imóvel



Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

O imóvel



Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

O imóvel



Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Uma primeira impressão

Diese ca. 134 m² große Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 mit insgesamt nur acht Wohneinheiten. Vier gut geschnittene Zimmer und ein gepflegter Gesamtzustand prägen den Charakter der Wohnung.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und flexibel. Das ehemalige Herrenzimmer (im Grundriss als Zimmer 1 beschriftet) ist über Schiebetüren mit dem Wohnzimmer verbunden und kann je nach Bedarf offen in den Wohnbereich integriert oder als eigenständiger Raum genutzt werden, etwa als Homeoffice oder Gästezimmer. Das frühere Esszimmer wird heute als Schlafzimmer genutzt (im Grundriss als Zimmer 3 beschriftet), während das Hauptschlafzimmer (im Grundriss als Zimmer 2) über ein eigenes Bad en Suite verfügt. So entsteht eine Wohnstruktur, die sowohl Rückzug als auch gemeinsames Leben ermöglicht. Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich, erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Verbindung nach draußen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Bäder: das Wannenbad en Suite im Zimmer 2 sowie ein Gäste-WC mit Dusche. Die Ausstattung der Wohnung präsentiert sich solide und zeitlos, ergänzt durch neue Fenster aus dem Jahr 2022. Damit bietet sie eine verlässliche Grundlage, die sich individuell gestalten lässt, ohne grundlegende Veränderungen vorauszusetzen. Zum Angebot gehören außerdem eine eigene Garage sowie ein separater Kellerraum.

Die Wohnung ist seit 2018 vermietet. Die aktuelle Mieterin möchte das Mietverhältnis gerne fortführen, was insbesondere für Kapitalanleger eine attraktive Ausgangssituation darstellt. Für eine Eigennutzung wäre eine Kündigung wegen Eigenbedarfs erforderlich.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin wurde die Anzahl der im Exposé gezeigten Fotos bewusst begrenzt. Auf einigen Aufnahmen wurden zudem persönliche Gegenstände oder Informationen unkenntlich gemacht bzw. digital entfernt.

Insgesamt vermittelt die Wohnung einen gepflegten, großzügigen und angenehm unaufgeregten Eindruck. Eine Etagenwohnung, die im Alltag überzeugt und zugleich genügend Raum bietet, um ihr mit der Zeit eine ganz persönliche Handschrift zu verleihen.

Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Detalhes do equipamento

- Fenster aus 2022
- Modernisierung der Bäder im Jahr 2018
- Balkongeländer 2026 neu gestrichen
- Garage
- 1 Kellerraum

Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Tudo sobre a localização

Rösrath zählt zu den gefragten Wohnstandorten im südöstlichen Umland von Köln. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Domstadt und bietet rund 29.000 Einwohnern ein attraktives Wohnumfeld. Eine gewachsene Infrastruktur, kurze Wege des täglichen Bedarfs sowie die gute Erreichbarkeit von Köln und dem Rheinisch-Bergischen Kreis machen Rösrath sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant. Die begrenzte Verfügbarkeit von Neubauf Flächen und die kontinuierliche Nachfrage tragen seit Jahren zu einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes bei.

Der Stadtteil Forsbach überzeugt durch seine ruhige, grüne Lage unmittelbar an der Kölner Stadtgrenze. Familien schätzen das sichere Wohnumfeld, die Nähe zum Königsforst sowie die gute Versorgung mit Kindertagesstätten, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Das nahegelegene Bensberg mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und einem breiten medizinischen Angebot ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Kölner Innenstadt ist dank der guten Verkehrsanbindung bequem zu erreichen.

Die Nahversorgung ist komfortabel: Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, Einkaufsmöglichkeiten wie REWE sowie Arztpraxen und Apotheken sind ebenfalls schnell erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mit Spielplätzen, Sportanlagen und weitläufigen Grünflächen, die den hohen Wohnwert des Stadtteils unterstreichen.

Die Kombination aus naturnaher Lage, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zur Metropole Köln macht Forsbach zu einem nachhaltig gefragten Wohnstandort. Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bietet der Stadtteil beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Wohn- und Wertentwicklung.

Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26066020K - 51503 Rösrath - Forsbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com