

Rösrath – Forsbach

Klassiker in bester Lage sucht neue Eigentümer!

Objektnummer: 24066014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 779.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.024 m²

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösraih – Forsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24066014	Kaufpreis	779.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1964		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösraih – Forsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	149.33 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in sehr gefragter und familienfreundlicher Lage in Forsbach. Die im Jahr 1964 erbaute Immobilie besticht vor allem durch ihre gute Aufteilung sowie das tolle Grundstück in Südausrichtung, neben dem es noch einen weiteren Grundstücksteil gibt, der durch die bisherigen Eigentümer als Nutzgarten zum Anbau des eigenen Gemüses genutzt wurde. Das sehr solide gebaute Einfamilienhaus ist voll unterkellert und wird mit Gas beheizt. Das Kellergeschoss befindet sich in halber Höhe, so dass auch diese Räume über Tageslicht verfügen. Hier wäre z.B. auch mit kleineren Maßnahmen eine wohnliche Nutzung denkbar. Für die neuen Eigentümer gilt es, das Haus auf ihre Ansprüche hin zu modernisieren. Besonders hervorzuheben ist der auch für die heutigen Ansprüche passende Grundriss und die hervorragende Bausubstanz. Dass der Bauherr selber Bauingenieur war, spürt man an vielen Details. Eine zur Immobilie gehörende Doppelgarage rundet dieses Angebot ab.

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage in Forsbach
- gewachsenes Umfeld
- Familienfreundlich
- Doppelgarage
- Solaranlage
- Elektrische Rollläden
- Sauna
- Ausbaupotential
- Eingewachsenes Grundstück
- Nutzgarten

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Alles zum Standort

Rösrath mit einem Waldanteil von nahezu 50 Prozent liegt eingebettet im Naturpark Bergisches Land und gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Rechtsrheinischen in unmittelbarer Nähe zu Köln. Forsbach im Besonderen besticht durch zahlreiche Erholungsmöglichkeiten sowie durch ein sehr reizvolles Naherholungsgebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind sehr gut: Ärzte, Kindergärten, Schulen und alle Geschäfte des täglichen Lebens sind ausreichend vorhanden. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A3 und A4 sind ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Das angrenzende Naturschutzgebiet des Königsforstes lädt zum Wandern, Joggen und Radfahren ein.

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 149.33 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com