

Rösrath – Forsbach

# Klassiker in bester Lage sucht neue Eigentümer!

Objektnummer: 24066014



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

KAUFPREIS: 779.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.024 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösraih – Forsbach

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

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24066014	Kaufpreis	779.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1964	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Stellplatz	2 x Garage	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	149.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2034	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



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](http://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](http://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**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 149.33 kWh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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