

Rösrath – Zentrum

Zu Hause in Rösrath!

Property ID: 24066018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 789.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 989 m²

Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

At a glance

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID | 24066018 |
| Living Space | ca. 142 m ² |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1969 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|-----------------------|---|
| Purchase Price | 789.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Modernised |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 142 m ² |
| Equipment | Guest WC, Fireplace |

Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Oil | Final Energy Demand | 210.04 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 22.10.2034 | Energy efficiency class | G |
| Power Source | Oil | Year of construction according to energy certificate | 1969 |

Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



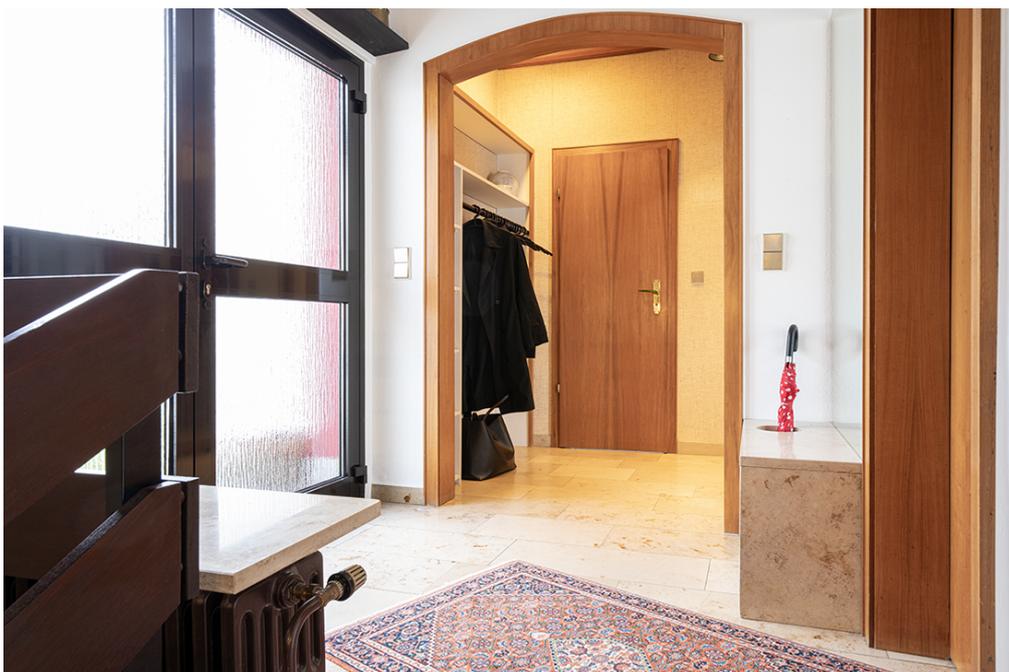
Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



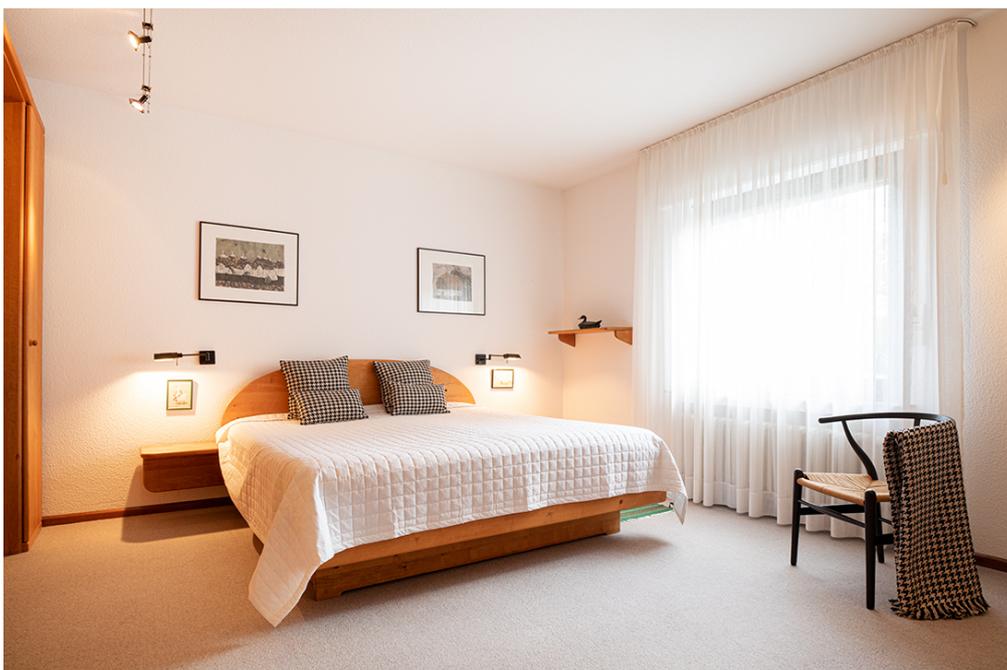
Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

The property

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



Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

A first impression

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im Herzen von Rösrath in einer äußerst gefragten und familienfreundlichen Lage. Das 1969 erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und das großzügige, sonnige Grundstück, das nach Südwesten ausgerichtet ist und somit ideale Lichtverhältnisse bietet. Das solide gebaute Haus ist voll unterkellert und mit einer modernen Ölbrennwertheizung ausgestattet. Der Keller, der teilweise oberhalb des Erdgeschossniveaus liegt, lässt viel Tageslicht hinein, wodurch auch eine wohnliche Nutzung dieser Räume denkbar ist. Technisch wurde das Haus stets sehr gepflegt und regelmäßig modernisiert, so dass es in einem sehr guten Zustand befindet. Die Immobilie besticht durch ihre auch heute noch zeitgemäße Aufteilung, so dass auch junge Familien hier ein passendes zu Hause finden. Da es sich um einen Winkelbungalow handelt, steht auch dem Wohnen im Alter nichts im Wege. Die hervorragende Bausubstanz ist besonders hervorzuheben. Die sorgfältige Bauweise zeigt sich in vielen Details. Eine extra lange Garage, die viel Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bietet, sowie zwei weitere Außenstellplätze ergänzen dieses attraktive Angebot.

Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

Details of amenities

- Ruhige und zentrale Lage
- gewachsenes Umfeld
- Familienfreundlich
- Extra lange Garage
- Elektrische Rollläden
- Kamin
- Geräumiges Gartenhaus
- Erweiterungspotential
- Vollunterkellert
- Großzügiger, sehr gepflegter, eingewachsener Garten
- 2 Terrassenbereiche
- Flachdach saniert und neu gedämmt in 2005
- Bäder erneuert in 2005
- Hochwertige Alufenster aus 1997

Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

All about the location

Die Immobilie liegt in der Stadt Rösrath, welche sich im Rheinisch-Bergischen Kreis, Nordrhein-Westfalen, befindet. Rösrath grenzt direkt an die Großstadt Köln und bietet eine attraktive Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. und steht in einem ruhigen und überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet. Es handelt sich um eine ruhige Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr, die ideal für Familien oder Menschen ist, die eine entspannte Wohnatmosphäre suchen. Das Wohnviertel ist gepflegt und von viel Grün umgeben. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe, und der Bahnhof Rösrath liegt nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt. Von dort aus bestehen regelmäßige Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Städte. Über die nahegelegene Autobahn A3 erreicht man Köln und andere Regionen im Rheinland in kurzer Zeit, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht. In unmittelbarer Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Einzelhandelsgeschäfte sind mit dem Auto oder Fahrrad schnell erreichbar. Rösrath selbst bietet auch einige gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen und Sportmöglichkeiten. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Für Freizeitaktivitäten bieten sich verschiedene Naherholungsgebiete an, insbesondere der nahegelegene Königsforst, ein großes Waldgebiet, das zu Wanderungen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten einlädt. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber. Der Königsforst und andere Grünflächen in der Region ermöglichen viele Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Zudem sind die Wahner Heide und die Bergischen Höhen ebenfalls schnell erreichbar und bieten weitere attraktive Ausflugsziele.

Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 210.04 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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