

Rösrath – Forsbach

# Klassiker in bester Lage sucht neue Eigentümer!

Número de propiedad: 24066014



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

PRECIO DE COMPRA: 779.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.024 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24066014	Precio de compra	779.000 EUR
Superficie habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4		
Baños	1		
Año de construcción	1964		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

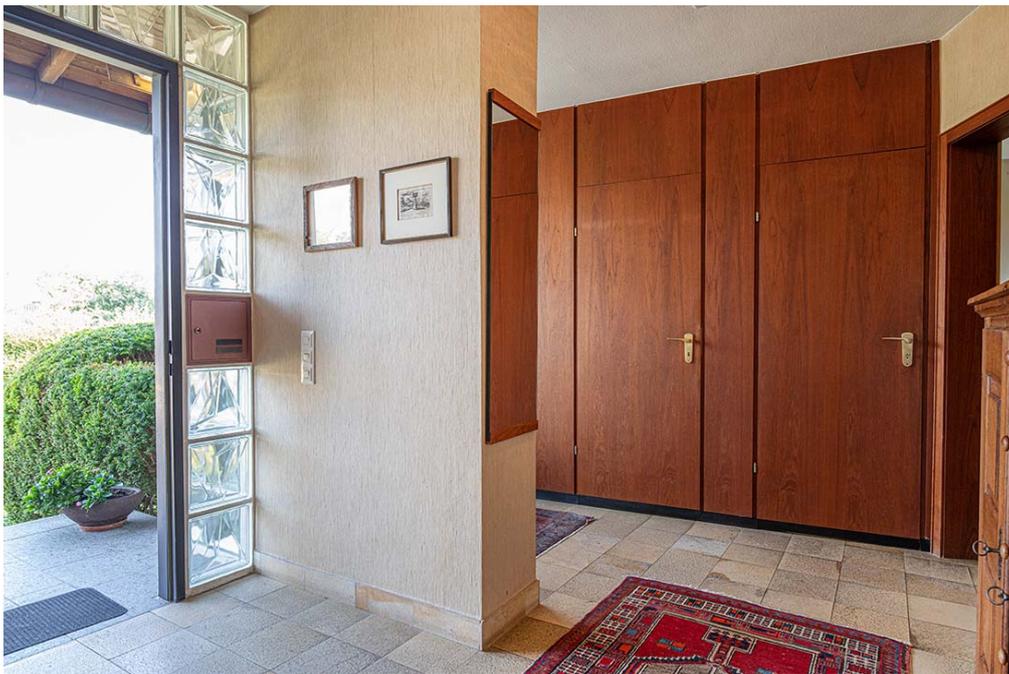
Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	149.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.09.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



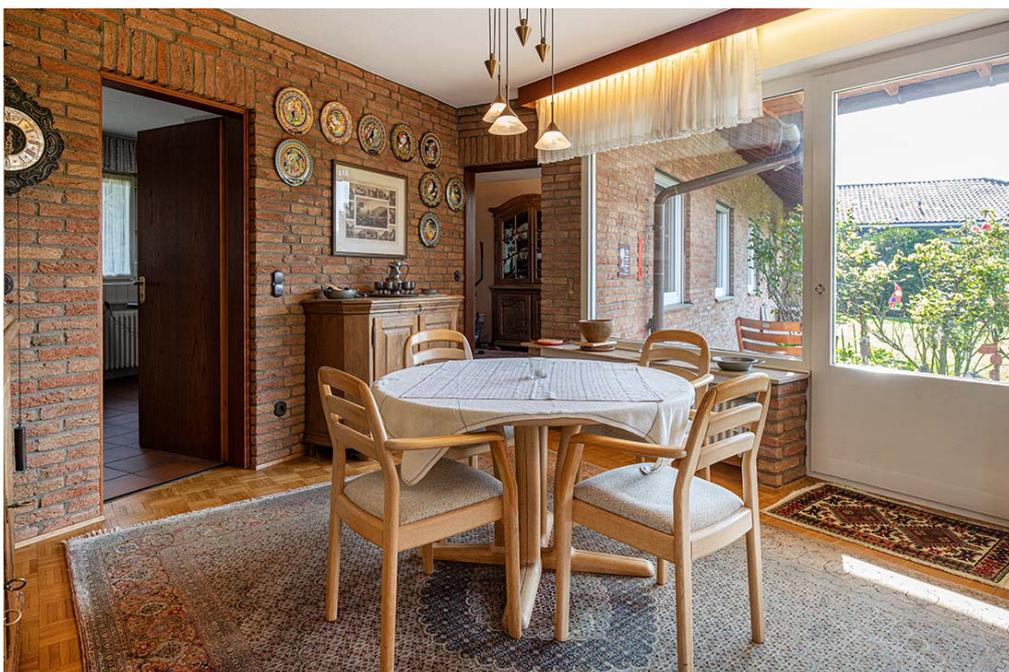
Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösraih – Forsbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24066014 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)