Rösrath – Forsbach

Attraktive Wohnung mit sonniger Dachterrasse!

CODE DU BIEN: 25066008

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 98 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066008
Surface habitable	ca. 98 m²
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	349.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.06.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	101.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1996, die sich in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten befindet. Die Wohnfläche beträgt ca. 98 m² und bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Das Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für Ihre persönlichen Einrichtungsideen bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großflächigen Terrasse. Auf der Wohnebene befinden sich zudem eine separate, helle Einbauküche, ein gemütliches Schlafzimmer mit Ankleide (begehbarer Kleiderschrank) sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Eine Treppe führt hinauf zu der offenen Galerie, die mit ihrer Große durchaus als Zimmer genutzt werden kann, perfekt als Arbeits- oder Hobbybereich. Zusätzliche Räumlichkeiten, wie ein Keller- und ein separater Hauswirtschafts- und Trockenraum, findet man im Untergeschoss des Hauses. Darüber hinaus einen Fahrradabstellraum. Abgerundet wird das Angebot durch zwei PKW-Außenstellplätze. Die Lage überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Immobilie zu einem attraktiven Wohnsitz in bester Lage. Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, wurden private Gegenstände und Möbel der Mieter teilweise durch KI Homestaging ersetzt. Das Mietverhältnis endet Mitte Mai. Die Wohnung kann erst ab Anfang Mai besichtigt werden.

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

Détails des commodités

- Einbauküche mit Großelektrogeräte
- Gegensprechanlage
- Wohnebene: Fußbodenheizung mit Raumthermostaten; Galerie: Heizkörper

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in der Stadt Rösrath, welche sich im Rheinisch-Bergischen Kreis, Nordrhein-Westfalen, befindet. Rösrath grenzt direkt an die Großstadt Köln und mit einem Waldanteil von nahezu 50 Prozent liegt eingebettet im Naturpark Bergisches Land . Rösrath 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 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.

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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