

Rösrath – Hoffnungsthal

Energieeffizientes, familiengerechtes Wohnen in Rösrath!

????????? ??????????: 24066008



???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 201 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 758 m²

???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

?? ??? ??????

???????? ??????????	24066008	????? ???????	1.250.000 EUR
????????????	ca. 201 m ²	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	????????????	Käuferprovision
??????????	5	????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
?????????????? ???	4	????? ???????????????	MwSt.) des
????????????		??????????	beurkundeten
????????????	2	????????????????	Kaufpreises
????? ?????????????	2014	????????????????????	2021
		??????	???????
		????????	ca. 35 m ²
		???????	????????, WC
			????????????, ?????,
			?????,
			????????????????
			????????

???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	????????? ????????	34.07 kWh/m ² a
??????????????	19.03.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????????????	?????????????	

???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

?? ?????????



???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

?? ?????????



???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

?? ?????????



???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

?? ?????????



Geschäftsstelleninhaberinnen Gabriele von Oertzen und Claudia Flotho
Geprüfte freie Sachverständige für Immobilienbewertung (PersCert®)

??????? ????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

?? ????????

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




???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

?? ?????????



??????? ???????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

??? ?????? ???????????

Diese moderne Immobilie, ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014, präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 202 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 759 m² bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Ausstattung dieser Immobilie ist hochwertig und zeitgemäß. Sie zeichnet sich durch einen Energiebedarf A aus und wird umweltfreundlich durch Erdwärme beheizt. Eine Fußbodenheizung mit Kühlfunktion sorgt für ganzjährigen Komfort. Die dreifach verglasten Fenster bieten eine optimale Isolierung und schützen vor Lärm und Wärmeverlust. Ein Kamin im Wohnzimmer schafft zudem eine gemütliche Atmosphäre. Die Einbauküche wurde 2021 installiert und verfügt über hochwertige Miele Einbaugeräte. Der modern angelegte Garten in Südausrichtung verfügt über eine großzügige Wet-Lounge mit Wasserspiel. Zur Immobilie gehören eine Garage sowie zwei Außenstellplätze, die ausreichend Raum für die Unterbringung von Fahrzeugen bieten. Die gute Verkehrsanbindung, die ruhige Wohnlage und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen dieses Haus zu einem idealen Familienwohnsitz. Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihre moderne Ausstattung, den neuwertigen Zustand und die günstige Lage. Für Familien, die auf der Suche nach einem hochwertigen Eigenheim mit genügend Platz für alle sind, bietet dieses Einfamilienhaus die ideale Lösung.

???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

????????????????? ??? ???? ?????

- Junge Immobilie im neuwertigen Zustand
- Energiebedarf A
- Erdwärme
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Dreifach verglaste Fenster
- Kamin
- Einbauküche aus dem Jahr 2021
- Miele Einbaugeräte
- Modern angelegter Garten in Südausrichtung
- Große Wet-Lounge mit Wasserspiel
- Garage und zwei Außenstellplätze

??????? ???????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

??? ??? ??? ????????????

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. Hoffnungsthal im Besonderen besticht durch zahlreiche Erholungsmöglichkeiten sowie durch ein sehr reizvolles Naherholungsgebiet. Hoffnungsthal verfügt über Einkaufsmöglichkeiten auf hohem Niveau sowie für den täglichen Bedarf. Kindergärten und alle Schulformen sind reichlich vorhanden. Die infrastrukturelle Lage hinsichtlich der Erreichbarkeit könnte besser kaum sein. Die Autobahnanschlüsse der A3 und A4 liegen nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Kölner Innenstadt ist mit dem Auto in 20 Minuten erreicht, der Köln-Bonner Flughafen in 15 Minuten. Mit der nahe liegenden Regional-Bahn erreicht man die Kölner Innenstadt in 17 Minuten. Insgesamt bietet sich in unmittelbarer Großstadtnähe ein attraktives Wohnumfeld mit kurzen Wegen, einer guten Infrastruktur und einem persönlichen Umfeld.

??????? ???????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 34.07 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 24066008 - 51503 Rösrath – Hoffnungsthal

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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