Rösrath – Forsbach

Familientraum in Forsbach – attraktives Baugrundstück in ruhiger Sackgassenendlage

Objektnummer: 26066028



KAUFPREIS: 379.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 632 m²

Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

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

Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26066028

Kaufpreis	379.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ein erster Eindruck

In ruhiger Sackgassenendlage im beliebten Rösrather Stadtteil Forsbach erwartet Sie dieses attraktive Baugrundstück mit ca. 632 m² Fläche – ein idealer Ort, um den Traum vom eigenen Familienzuhause zu verwirklichen.

Das Grundstück wurde bislang als Garten genutzt und ist von einem gewachsenen, alten Baumbestand geprägt. Dieser schafft bereits heute eine grüne, natürliche Atmosphäre und bietet eine reizvolle Grundlage für einen individuellen Familiengarten. Hier kann ein Zuhause entstehen, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen, Familie und Freunde zusammenkommen und gemeinsame Erinnerungen geschaffen werden.

Die gewachsene Nachbarschaft mit gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern vermittelt Sicherheit und Geborgenheit. Durch die Lage am Ende einer Sackgasse genießen Sie ein ruhiges Wohnumfeld mit geringem Anliegerverkehr – ein besonderer Vorteil für Familien mit Kindern.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das geplante Bauvorhaben muss sich insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die konkrete Bebaubarkeit und Ausgestaltung sind vom Käufer eigenständig mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Eine Bauvoranfrage kann zusätzliche Planungssicherheit schaffen.

Da das Grundstück bislang ausschließlich als Garten genutzt wurde, fallen keine Abrisskosten für eine vorhandene Bebauung an. Eine besondere Gelegenheit für Familien, die ein Zuhause nach ihren persönlichen Vorstellungen schaffen möchten.

Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ausstattung und Details

- Ruhige, gefragte Lage innerhalb Forsbachs
- Kein Abriss notwendig - sofort bebaubar
- Familienfreundliche Umgebung
- Attraktive Nachbarbebauung
- Bereits bis zur Grundstücksgrenze erschlossen

Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich in ruhiger Sackgassenendlage im sehr beliebten Rösrather Stadtteil Forsbach. Die gewachsene Umgebung ist überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit geringem Anliegerverkehr.

Forsbach verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und die Gemeinschaftsgrundschule mit offenem Ganztagsangebot befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen sowie weitere Versorgungsangebote sind in Rösrath und den umliegenden Stadtteilen gut erreichbar.

Der nahegelegene Königsforst bietet mit seinen weitläufigen Wald- und Spazierwegen vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung – ideal für Familien, Naturliebhaber und Hundebesitzer.

Über die umliegenden Straßen besteht eine gute Anbindung an das Rösrather Zentrum sowie in Richtung Bergisch Gladbach und Köln. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist durch Busverbindungen gewährleistet. Die Autobahnen A3 und A4 ermöglichen zudem eine komfortable Erreichbarkeit von Köln, Bonn und dem Flughafen Köln/Bonn.

Forsbach zählt aufgrund seiner ruhigen, grünen Wohnlage, der guten Infrastruktur und der Nähe zu Köln zu den besonders gefragten Wohnlagen im Rösrather Stadtgebiet.

Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

Objektnummer: 26066028 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com