Rösrath – Forsbach

Modernes Wohnkonzept - geräumiges Wohnen auf allen Ebenen!

Objektnummer: 26066032



KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141.99 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 272 m^2

Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

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

Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26066032
Wohnfläche	ca. 141.99 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	620.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

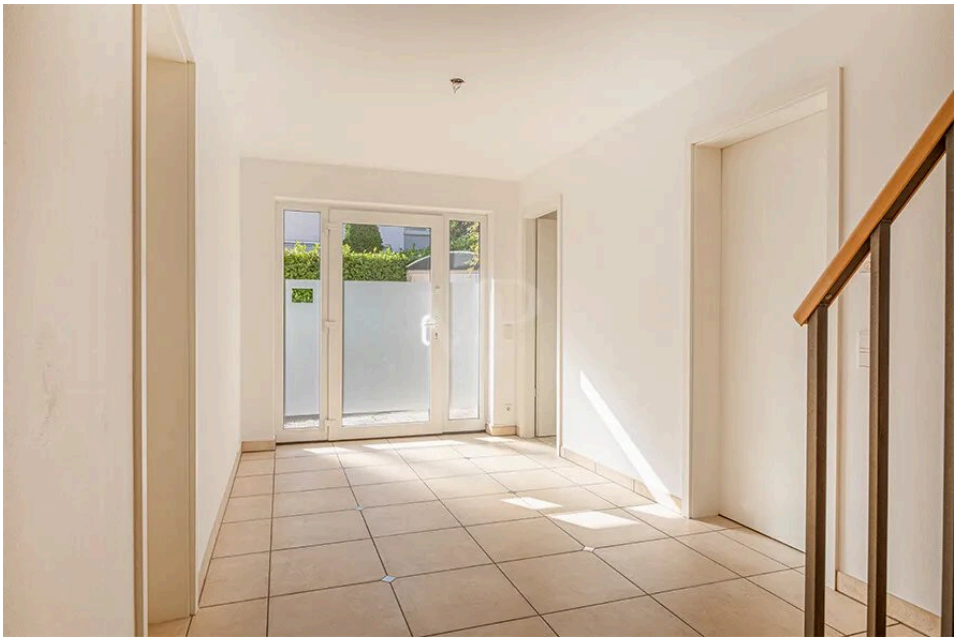
Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

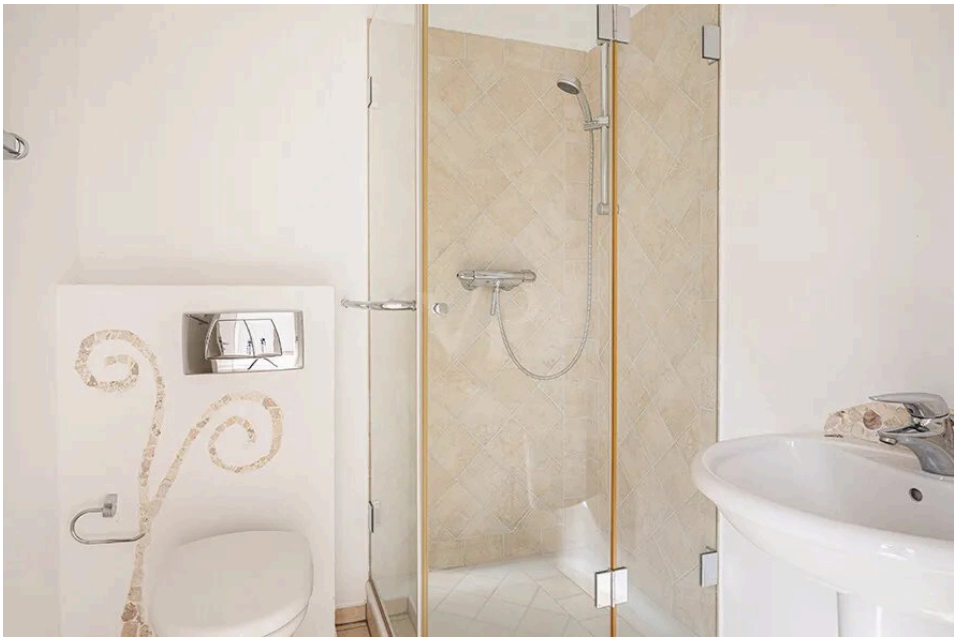
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	97.11 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie

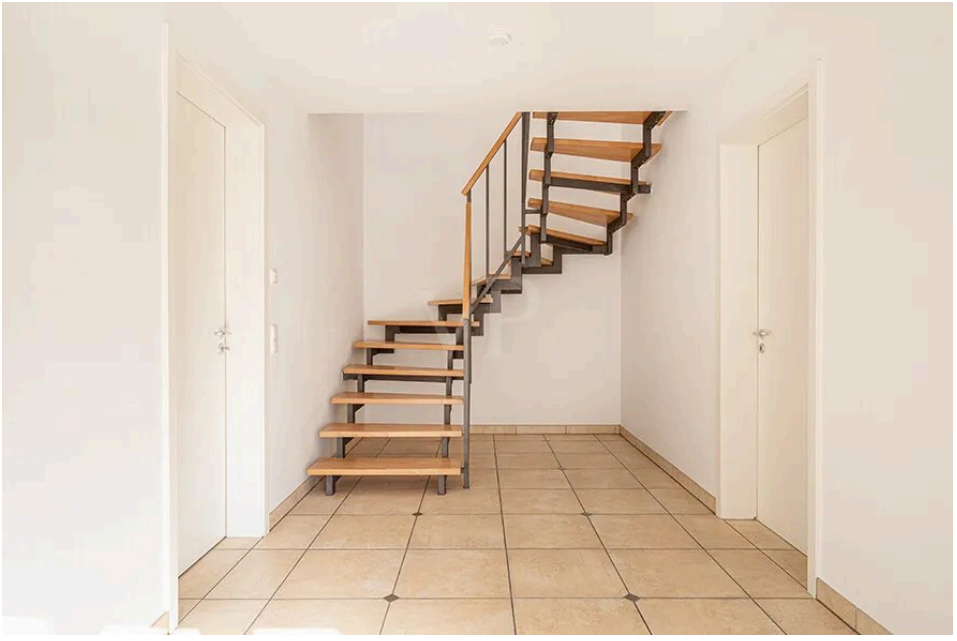




Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

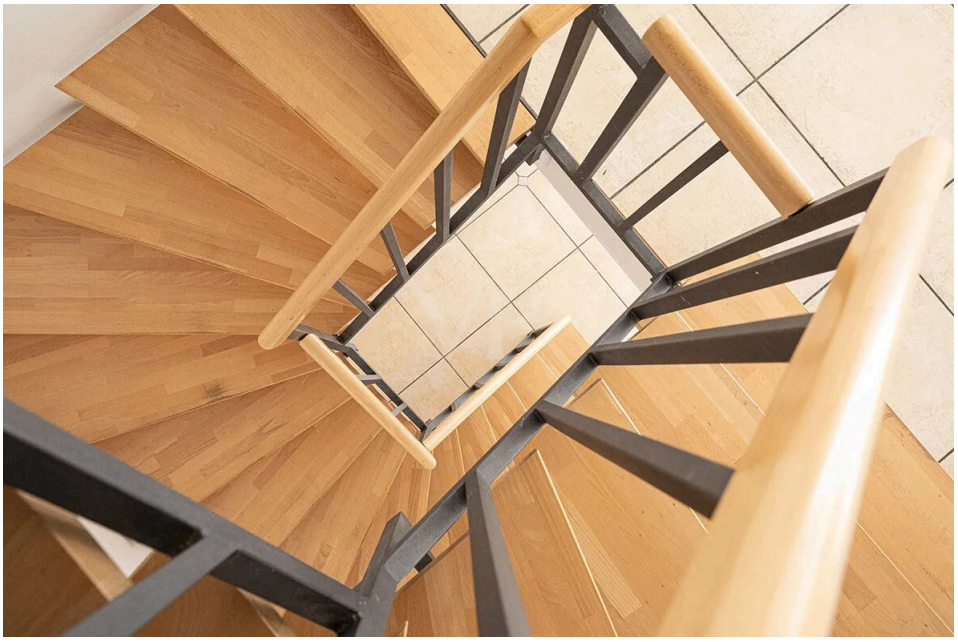
Die Immobilie

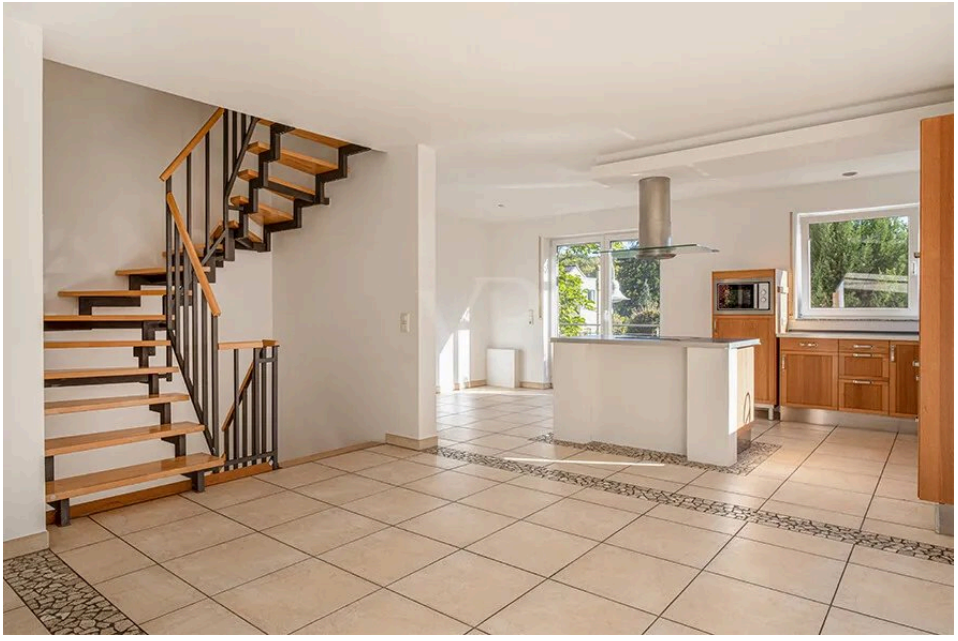




Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie

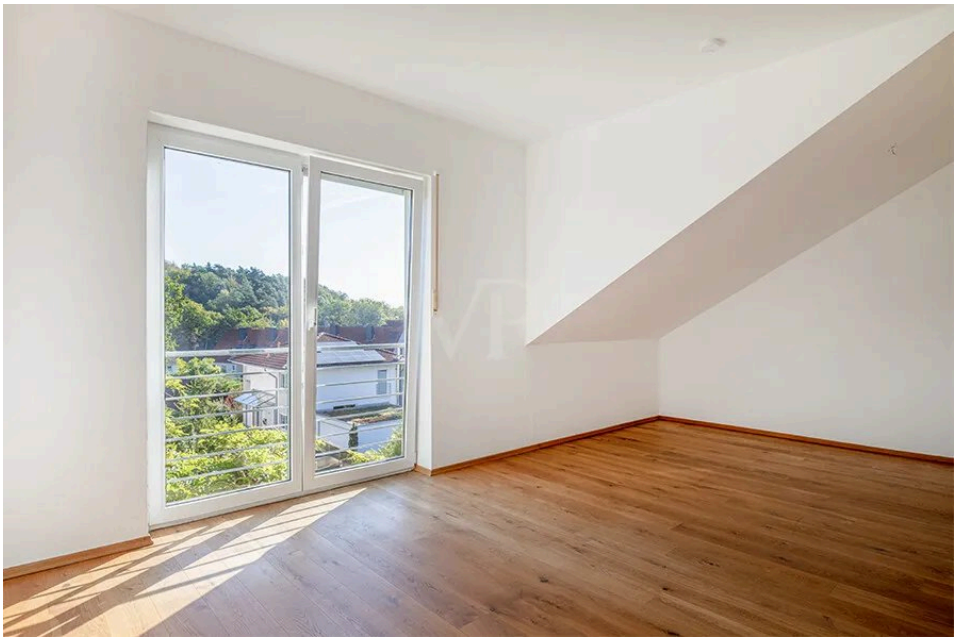




Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie

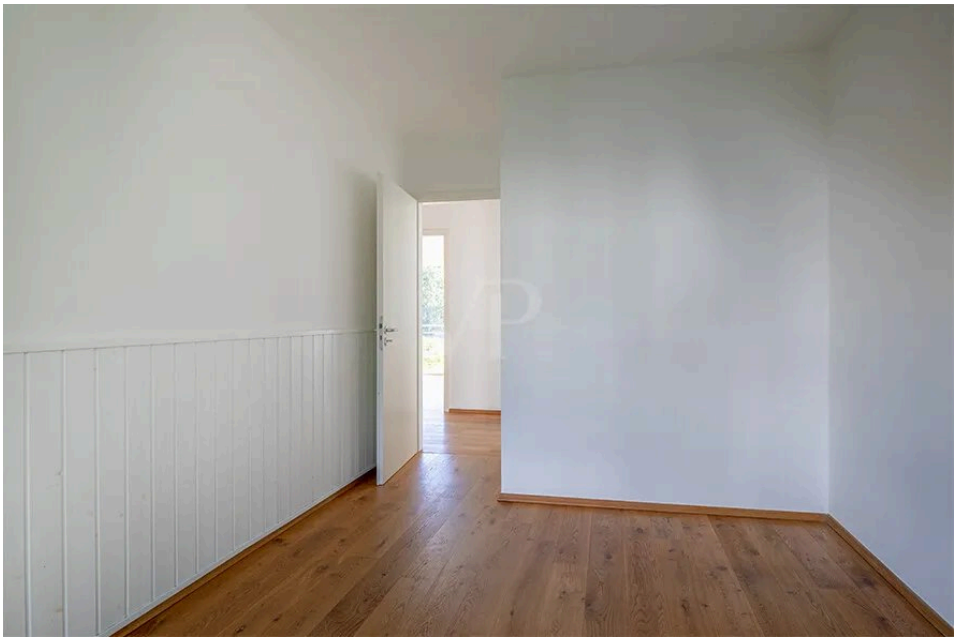




Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ein erster Eindruck

Hier steht eine moderne Doppelhaushälfte zum Verkauf, die auch als Raumwunder bezeichnet werden kann. Schon beim ersten Schritt in die Diele öffnet sich ein heller Bereich, der mit seinen großzügigen Flächen das Raumangebot dieses Hauses erahnen lässt. Das harmonische Zusammenspiel von Materialien ist hier sofort spürbar. Tageslicht flutet in vielen Räumen durch große Fenster und die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme zu jeder Jahreszeit.

Im Zentrum des Hauses liegt ein weitläufiger Wohn-/Koch- und Essbereich, der sich durch seine Offenheit und Transparenz auszeichnet. Die moderne Platzierung des Kochbereichs ist auf Genuss und Gemeinschaft ausgerichtet. Hier grenzt der Ostbalkon an, der sich an den warmen Tagen im Jahr als luftiger Frühstücksbereich anbietet. Großflächige Fensterfronten holen den Garten gefühlt ins Haus und vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die Westterrasse und den angrenzenden Garten. Die Privaträume im Dachgeschoss überzeugen durch ihre Ruhe und ihre kluge Anordnung. Drei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für jeden Anspruch. Zusätzlich finden Sie hier das helle Bad mit einer Kombination aus Wanne und Dusche vor.

Das Eingangs-/Hanggeschoss überrascht mit zusätzlichem Raumangebot und einer kleinen Ost-Terrasse. Der mit Zimmer 1 benannte Bereich kann – bei Bedarf – durchaus getrennt werden. Die ursprüngliche Bauplanung sah hier zwei Räume vor, somit gelingt auch mühelos das tägliche Arbeiten im Homeoffice und es lässt sich ein Bereich für einen Gast oder ein Hobby herrichten. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene ein Duschbad.

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2001 präsentiert sich rundum gepflegt. Wohnkomfort, zeitlose Materialien und ein stimmiger Grundriss verbinden sich hier zu einem Haus, das mit Licht, Luft und Weite überrascht. Wer nach einem Ort sucht, an dem das Leben viele Facetten zeigen darf, findet hier das passende Zuhause.

Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ausstattung und Details

- Familiengerechte Raumaufteilung mit Homeofficemöglichkeit
- Lichtdurchflutete Räume
- Bodenbeläge Eichendielen und Fliesen
- Hanggeschossräume mit separater kleiner Ost-Terrasse
- Koch-/Essbereich mit Zugang zum Ost-Balkon
- Wohnbereich mit Zugang zur Westterrasse
- Fenstergriffe mit abschließbaren Beschlägen
- Rollladen, manuell
- 1 geräumiger Außen-Abstellbereich auf der Hanggeschoss-/Hauszugangsebene
- Teilweise eingelassene Deckenspots
- Harfen-Treppengeländer mit Buchenholzstufen

Objektnummer: 26066032 - 51503 Rösrath – Forsbach

Alles zum Standort

Diese Wohnlage überzeugt durch ihre besondere Familienfreundlichkeit und ihre naturnahe Umgebung. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein kleiner Waldzugang sowie ein Spielplatz. Für Kinder bedeutet das: Abenteuer im Grünen, Spielen im Freien und Entdeckungen in der Natur – ganz ohne Straßenüberquerung oder weite Wege. Eltern genießen die beruhigende Gewissheit, ihre Kinder in einer sicheren und gesunden Umgebung aufwachsen zu sehen.

Die Straße selbst ist eine ruhige Sackgasse, ideal zum Fahrradfahren, Rollerfahren oder einfach zum ungestörten Spielen mit Nachbarskindern. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und einem freundlichen, familienorientierten Miteinander.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar. Auch Sport- und Musikvereine, Spielplätze sowie andere Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sind vorhanden und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Neben der ruhigen Lage profitiert man von einer gut ausgebauten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind bequem erreichbar. Auch die schnelle Anbindung an die Autobahnen A3 sorgt für Flexibilität im Alltag, gerade für Berufspendler. Die Buslinien 423 sowie 442 sind in ca. 6 Minuten fußläufig zu erreichen. Sie erreichen damit u.a. den Rösrather Bahnhof, den Flughafen Köln/Bonn sowie den Busbahnhof in Bensberg mit Zugang zur Straßenbahnline 1, die dann bis in den Kölner Westen fährt.

Insgesamt bietet diese Lage ideale Voraussetzungen für ein entspanntes, naturnahes Familienleben – mit viel Platz, Ruhe, Freiraum und einer direkten Verbindung zur Natur.

Objektnummer: 26066032 - 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