Rösrath – Forsbach

Offen, großzügig, hochwertig – Wohnen in ruhiger Lage von Forsbach!

Objektnummer: 26066033



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 760 m²

Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

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

Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26066033
Wohnfläche	ca. 194 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1998

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	95.42 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

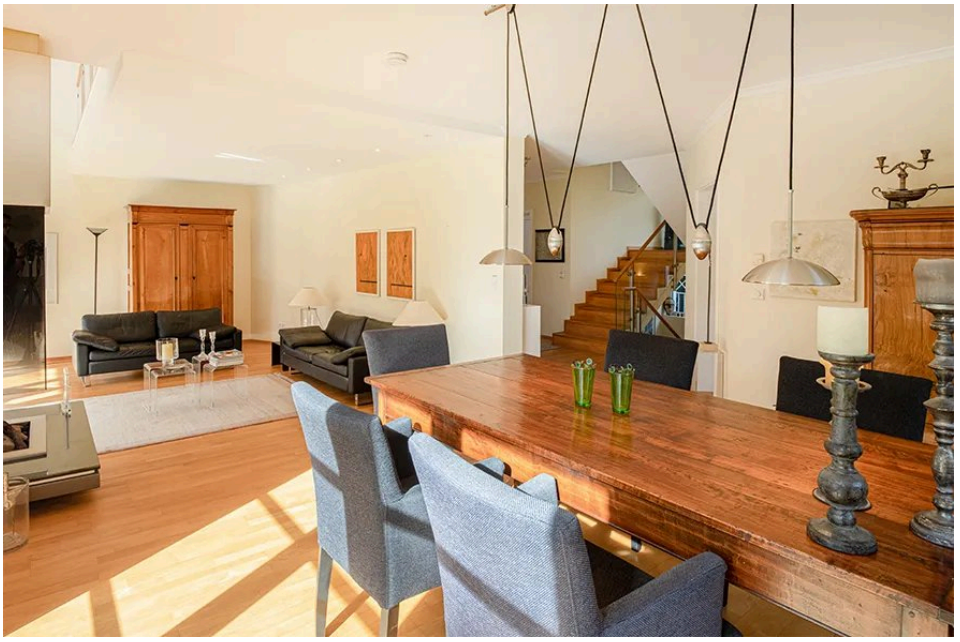
Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 verbindet klassische Landhausarchitektur mit einer hochwertigen Ausstattung, großzügigen Wohnbereichen und einer besonderen Lage am Ende einer Sackgasse. Auf ca. 194 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein individuelles, offen gestaltetes Raumkonzept mit viel Platz und Privatsphäre.

Die Architektur ist geprägt von großzügigen Fensterflächen, unterschiedlichen Wohnebenen und einer offenen Galerie. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet mit seinem Gaskamin und den direkten Zugängen zum Garten eine gelungene Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Auch die Ausstattung unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch der Immobilie. Sorgfältig ausgewählte Materialien, Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden prägen den gepflegten Gesamteindruck. Das großzügige Badezimmer mit eigener Sauna ergänzt den Wohnkomfort.

Das offene Raumkonzept richtet sich insbesondere an Paare mit gehobenem Platzanspruch oder kleinere Familien, die großzügige Wohnbereiche und eine individuelle Architektur schätzen. Die Galerie im Dachgeschoss bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und könnte bei entsprechendem Bedarf zu einem abgeschlossenen Raum umgestaltet werden, sofern die baulichen und baurechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot um einen vielseitig nutzbaren Raum mit eigenem Duschbad, der sich beispielsweise für Gäste oder als Homeoffice anbietet. Ergänzt wird diese Ebene durch praktische Nutz- und Abstellflächen.

Das ca. 760 m² große, nach Süden ausgerichtete Grundstück ist gepflegt angelegt und bietet großzügige Gartenflächen mit einem hohen Maß an Privatsphäre. Besonders hervorzuheben ist die Sackgassenendlage ohne Durchgangsverkehr.

Eine zusätzliche Option bietet das unmittelbar an den Garten angrenzende, ca. 632 m² große Baugrundstück, das sowohl gemeinsam mit der Immobilie als auch separat erworben werden kann. Die mögliche Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB und hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Damit ergeben sich unterschiedliche Perspektiven – von der Erweiterung des bestehenden Grundstücks bis zur eigenständigen Bebauung im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten.

Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die ein hochwertiges Haus mit

eigenständiger Architektur, großzügigen Wohnbereichen und einer ruhigen, privaten Wohnlage suchen. Das optional erhältliche Nachbargrundstück bietet darüber hinaus zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus
- ca. 194 m² Wohnfläche
- ca. 760 m² Grundstück mit Südausrichtung
- Hochwertige Bauweise und sehr gepflegter Gesamtzustand
- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Offene Galerie im Dachgeschoss
- Große Fensterflächen mit Blick in den Garten
- Gaskamin im Wohnbereich
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Sauna
- Zusätzlicher Raum mit eigenem Duschbad im Untergeschoss
- Gepflegter Garten mit Südausrichtung
- Zwei Markisen
- Carport
- Ruhige Sackgassenendlage ohne Durchgangsverkehr

Objektnummer: 26066033 - 51503 Rösrath – Forsbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Rösrather Stadtteil Forsbach, in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage am Ende einer Sackgasse. Das Umfeld ist überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer aufgelockerten Bebauung geprägt. Die Lage ohne Durchgangsverkehr bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Forsbach zählt zu den gefragten Wohnlagen im südlichen Rheinisch-Bergischen Kreis und ist insbesondere aufgrund seiner Nähe zu Köln attraktiv. Der Stadtteil verbindet ein grünes, ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der Kölner Innenstadt und der rechtsrheinischen Wirtschaftsstandorte.

Die Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil. Über die nahegelegene Autobahn A4 sind Köln, insbesondere die rechtsrheinischen Stadtteile und der Bereich Köln Messe/Deutz, gut erreichbar. Auch die Kölner Innenstadt sowie das überregionale Autobahnnetz sind angebunden. Für Berufspendler bietet Forsbach damit eine interessante Alternative zum Wohnen im Kölner Stadtgebiet.

Der öffentliche Nahverkehr ergänzt die gute Erreichbarkeit. Busverbindungen führen unter anderem nach Bensberg, wo mit der Stadtbahnlinie 1 eine direkte Verbindung über Köln-Deutz in die Kölner Innenstadt besteht. Darüber hinaus bietet der Bahnhof Hoffnungsthal mit der Regionalbahn RB25 eine weitere direkte Verbindung nach Köln. Auch der Flughafen Köln/Bonn ist gut erreichbar.

Forsbach selbst verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomischen Angeboten, Kindergärten und einer Grundschule. Ergänzende Einkaufs-, Bildungs- und Dienstleistungsangebote finden sich in den nahegelegenen Zentren von Rösrath und Bensberg.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zum Königsforst. Das weitläufige Waldgebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten und zählt zu den wichtigen Naherholungsgebieten der Region.

Die Kombination aus ruhiger Sackgassenendlage, naturnahem Wohnumfeld und guter Anbindung an Köln macht Forsbach besonders für Käufer attraktiv, die großzügiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen der Metropolregion Köln verbinden möchten.

Objektnummer: 26066033 - 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: 26066033 - 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