Rösrath – Kleineichen

Viel Platz für Familie, Alltag und neue Ideen – in Rösrath-Kleineichen!

Objektnummer: 26066035



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 561 m²

Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

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

Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Auf einen Blick

Objektnummer	26066035
Wohnfläche	ca. 171 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 19 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128.07 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

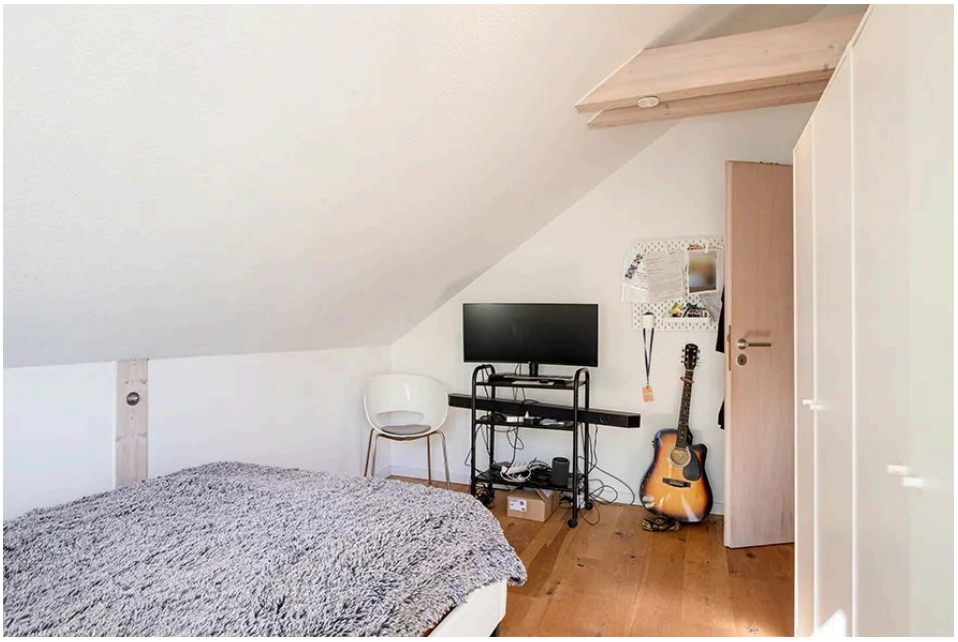
Die Immobilie

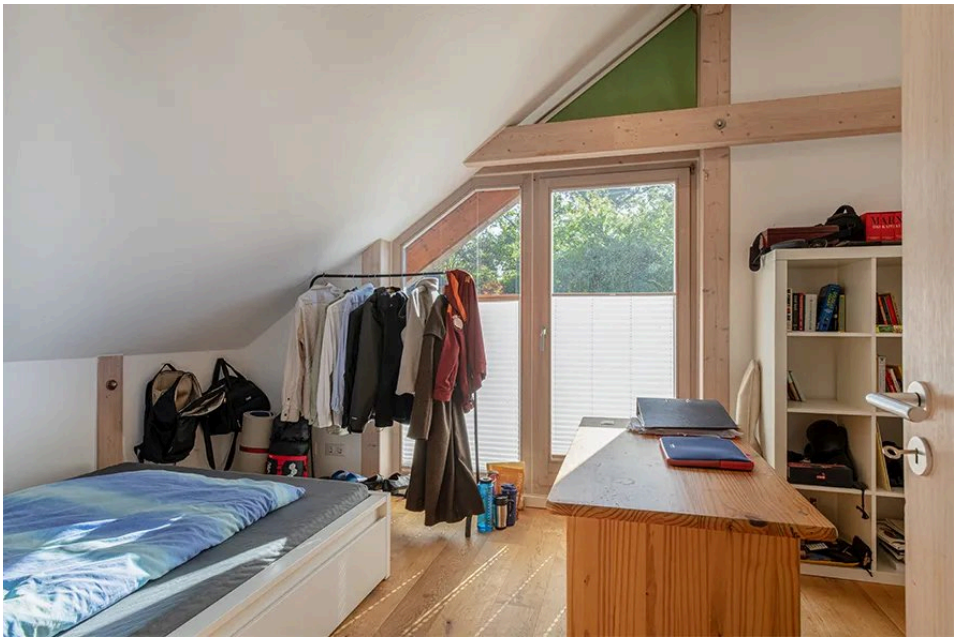




Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

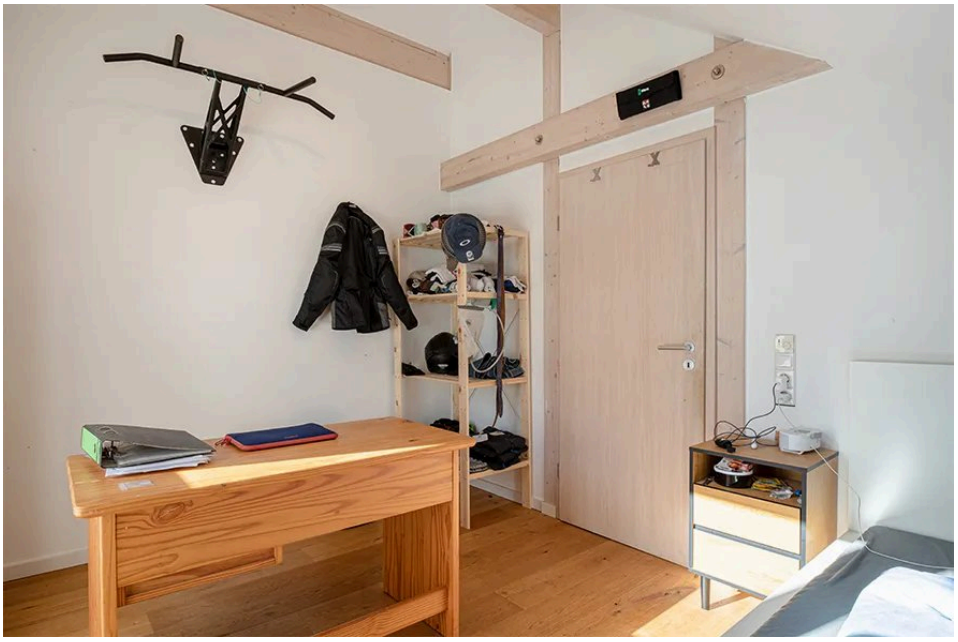
Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

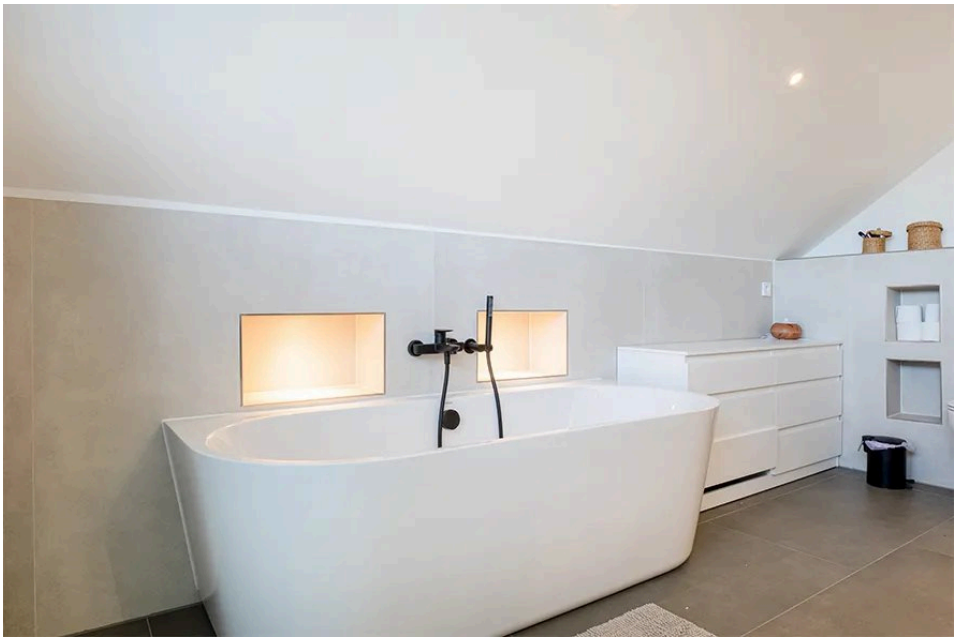
Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Ein erster Eindruck

Dieses von der ortsansässigen Firma Flock errichtete Einfamilienhaus liegt im beliebten Rösrather Stadtteil Kleineichen und bietet viel Raum für modernes Familienleben. Die charakteristische Holzbauweise, offene Architektur und großzügige Raumgestaltung verleihen dem Haus einen individuellen Stil. Flexible Nutzungsmöglichkeiten auf mehreren Ebenen und ein vielseitig nutzbarer Garten schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Platz, Individualität und ein durchdachtes Wohnkonzept legen.

Im Erdgeschoss steht das gemeinsame Leben im Mittelpunkt. Wohnen, Essen und Kochen gehen offen ineinander über und schaffen einen großzügigen Bereich, in dem sich der Familienalltag abspielt. Die moderne Einbauküche ist direkt in den Wohnbereich integriert. Sichtbare Holzelemente und die offene Treppenkonstruktion unterstreichen den architektonischen Charakter des Hauses. Ein Kaminofen ergänzt den Wohnbereich.

Im Dachgeschoss stehen neben dem Elternschlafzimmer mit Einbauschrank zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die Raumaufteilung bietet Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen. Das Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche ergänzt diese Ebene.

Ein besonderes Plus für Familien ist das Untergeschoss. Zwei weitere Zimmer und ein Duschbad mit Sauna schaffen zusätzlichen Raum für unterschiedliche Bedürfnisse. Ob als eigener Bereich für ältere Kinder, zur Unterbringung eines Au-pairs, für Gäste oder als Homeoffice – hier eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der direkte Zugang zur Terrasse verbindet diesen Bereich unmittelbar mit dem Garten und sorgt für zusätzliche Flexibilität im Familienalltag.

Auch der Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten. Auf dem ca. 561 m² großen, nach Südwesten ausgerichteten Grundstück finden sowohl Spielbereiche für Kinder als auch ruhige Rückzugsorte ihren Platz. Schaukel, Klettergerüst oder Sandkasten lassen sich ebenso integrieren wie separate Sitzbereiche. Mehrere Terrassen und ein Balkon bieten unterschiedliche Plätze im Freien – je nachdem, ob gerade Spielen, Entspannen oder gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden auf dem Programm stehen.

Das Haus wurde in verschiedenen Bereichen bereits modernisiert. Die erneuerte Küche, überarbeitete Bodenbeläge und weitere durchgeführte Maßnahmen ergänzen die bestehende Ausstattung. Dabei bleibt der charakteristische Stil des Hauses mit seinen sichtbaren Holzelementen und der offenen Architektur erhalten.

Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich, flexibel nutzbaren Zimmern,

zusätzlichen Flächen im Untergeschoss und einem vielseitigen Garten macht diese Immobilie besonders interessant für Familien, deren Anforderungen an ein Zuhause sich im Laufe der Jahre verändern.

Ein Haus mit offenem Wohnkonzept, viel Platz für die Familie und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – in gefragter Wohnlage von Rösrath-Kleineichen.

Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus von Flock Haus, Baujahr 1998
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Moderne Einbauküche (2021)
- Kaminofen im Wohnbereich
- Fußbodenheizung
- Parkett, Fliesen und Dielenböden
- Sichtbare Holzbalken, neu gestrichen (2025)
- Neue Dielenböden im Erdgeschoss (2022)
- Neue Fliesen im Flur (2025)
- Gäste-WC im Erdgeschoss (2022 erneuert)
- Großzügiges Badezimmer (2026 erneuert)
- Weiteres Duschbad mit Sauna im Untergeschoss
- Heizungsbrenner erneuert (2021)
- Zweifach verglaste Holzfenster
- Erneuerter Balkon und mehrere Terrassen
- Garten in Südwestausrichtung
- Carport
- Glasfaseranschluss in der Straße vorhanden

Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

Alles zum Standort

Rösrath-Kleineichen gehört zu den beliebten Wohnlagen im direkten Einzugsgebiet von Köln. Der gewachsene Stadtteil verbindet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Grün und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Besonders für Familien, die naturnah wohnen und gleichzeitig kurze Wege im Alltag schätzen, bietet Kleineichen attraktive Voraussetzungen.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zu Kindergärten und Schulen. Die Kindertagesstätte „Die Kleinen Eichen“ befindet sich direkt im Ort und ist bequem zu Fuß erreichbar. Grundschulen sowie weiterführende Schulen stehen im Rösrather Stadtgebiet zur Verfügung. Ein organisierter Schulbusverkehr verbindet Kleineichen mit den Schulen und erleichtert damit die täglichen Wege für Familien.

Auch die Verkehrsanbindung ist überzeugend. Der Bahnhof Rösrath-Stümpen ist gut erreichbar und bietet mit der Regionalbahn RB25 eine direkte Verbindung nach Köln. Damit ist die Lage auch für Berufspendler interessant. Die Buslinie 423 verbindet Kleineichen unter anderem mit Bensberg und dem Flughafen Köln/Bonn. Über die nahe gelegenen Autobahnen A3 und A4 sind Köln, Bonn und das gesamte rechtsrheinische Umland gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und weitere Dienstleister im nahe gelegenen Rösrather Zentrum sowie in den umliegenden Stadtteilen zur Verfügung. Auch Sportvereine und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sind in Rösrath vorhanden.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zum Königsforst. Das weitläufige Waldgebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren, Laufrunden und gemeinsame Aktivitäten mit der Familie. Hier lassen sich Bewegung, Natur und Freizeit unkompliziert in den Alltag integrieren.

Kleineichen bietet damit eine attraktive Kombination aus familienfreundlichem Wohnen, guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und der Nähe zur Großstadt Köln.

Objektnummer: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

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: 26066035 - 51503 Rösrath – Kleineichen

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