

Rösrath – Forsbach

# Maisonettewohnung in gefragter Lage mit 2 Außenstellplätzen!!

???????? ??????????: 25066008-N



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 348.000 EUR • ??????????: ca. 98 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

?? ??? ??????

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ???????? ?????????? | 25066008-N          |
| ????????????        | ca. 98 m²           |
| ???????             | 3                   |
| ?????????           | 3                   |
| ???????????? ???    | 1                   |
| ??????????          |                     |
| ??????????          | 1                   |
| ???? ???? ????????? | 1996                |
| ????? ????????????? | 2 x ????????????    |
|                     | ????? ????????????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ???? ???? ?     | 348.000 EUR                                                                           |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????????????? | ca. 6 m²                                                                              |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ?????????,<br>??????????????????<br>?????????                                         |

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

|                 |            |                 |                |
|-----------------|------------|-----------------|----------------|
| ?????????       | ?????????  | ??????????????? | VERBRAUCH      |
| ?????????       | ?????????  | ?????????       |                |
| ???? ?          | ????? ?    | ?????           | 101.00 kWh/m²a |
|                 | ?????      | ?????????       |                |
| ?????????       | 27.06.2028 | ?????????       |                |
| ??????????????? |            | ?????????       | D              |
| ?????? ?        |            | ?????????????   |                |
| ???? ?          | ?????      | ?????????       |                |
|                 |            | ???? ?          | 1996           |
|                 |            | ?????? ? ?      |                |
|                 |            | ?????????       |                |
|                 |            | ??????????????? |                |

???????? ??: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

?? ???????



???????? ?????????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

?? ?????????



??????? ???????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

?? ????????



??????? ???????? : 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

?? ????????



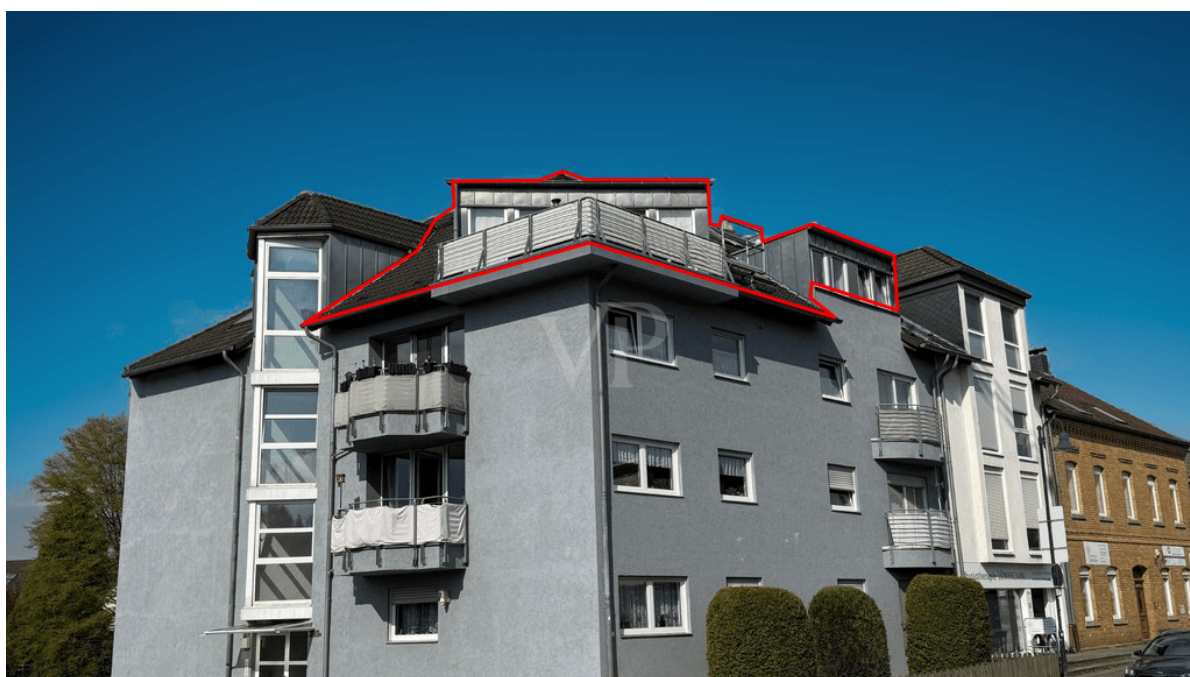
??????? ???????? : 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

?? ????????



??????? ???????? : 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

?? ????????



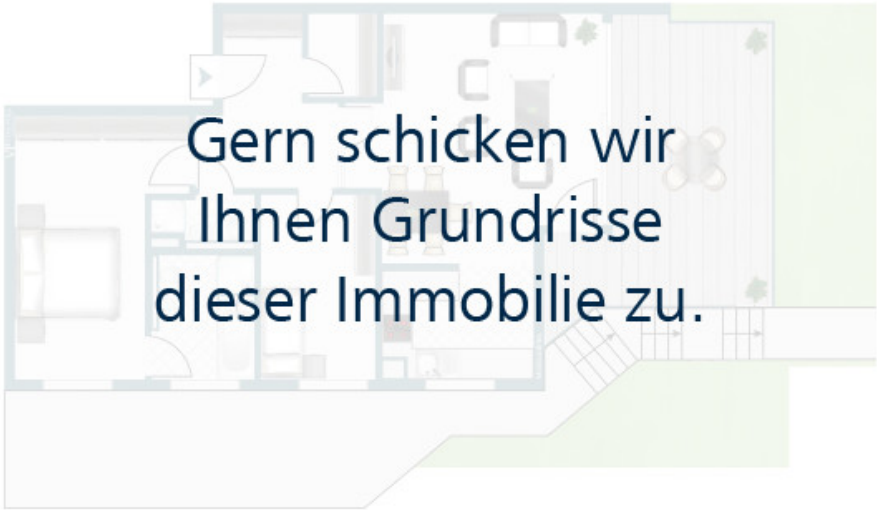
??????? ?????????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bergisch-gladbach](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)



??????? ???????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

?? ????????

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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

??????? ?????????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1996, die sich in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten befindet. Die Wohnfläche beträgt ca. 97 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen.

Das Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für Ihre persönlichen Einrichtungsideen bietet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großflächigen Terrasse. Auf der Wohnebene befinden sich zudem eine separate, helle Einbauküche, ein gemütliches Schlafzimmer mit Ankleide (begehrter Kleiderschrank) sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Eine Treppe führt hinauf zu der offenen Galerie, die mit ihrer Größe durchaus als Zimmer genutzt werden kann, perfekt als Arbeits- oder Hobbybereich.

Zusätzliche Räumlichkeiten, wie ein Keller- und ein separater Hauswirtschaftsraum, findet man im Untergeschoss des Hauses. Darüber hinaus einen Fahrradabstellraum. Abgerundet wird das Angebot durch zwei PKW-Außenstellplätze.

Die Lage überzeugt mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Immobilie zu einem attraktiven Wohnsitz in bester Lage.

??????? ?????????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

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

- Einbauküche mit Großelektrogeräte
- Gegensprechanlage
- Wohnebene: Fußbodenheizung mit Raumthermostaten; Galerie: Heizkörper

??????? ???????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

## ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie liegt in der Stadt Rösrath, welche sich im Rheinisch-Bergischen Kreis, Nordrhein-Westfalen, befindet. Rösrath grenzt direkt an die Großstadt Köln und mit einem Waldanteil von nahezu 50 Prozent liegt eingebettet im Naturpark Bergisches Land. Rösrath gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Rechtsrheinischen in unmittelbarer Nähe zu Köln. Forsbach im Besonderen besticht durch zahlreiche Erholungsmöglichkeiten sowie durch ein sehr reizvolles Naherholungsgebiet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe, und der Bahnhof Rösrath liegt nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt. Von dort aus bestehen regelmäßige Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Städte. Über die nahegelegene Autobahn A3 erreicht man Köln und andere Regionen im Rheinland in kurzer Zeit, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Einzelhandelsgeschäfte sind mit dem Auto oder Fahrrad schnell erreichbar. Rösrath selbst bietet auch einige gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen und Sportmöglichkeiten.

Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Für Freizeitaktivitäten bieten sich verschiedene Naherholungsgebiete an, insbesondere der nahegelegene Königsforst, ein großes Waldgebiet, das zu Wanderungen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten einlädt.

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber. Der Königsforst und andere Grünflächen in der Region ermöglichen viele Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Zudem sind die Wahner Heide und die Bergischen Höhen ebenfalls schnell erreichbar und bieten weitere attraktive Ausflugsziele.

??????? ?????????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

??????? ?????????: 25066008-N - 51503 Rösrath – Forsbach

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

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

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)