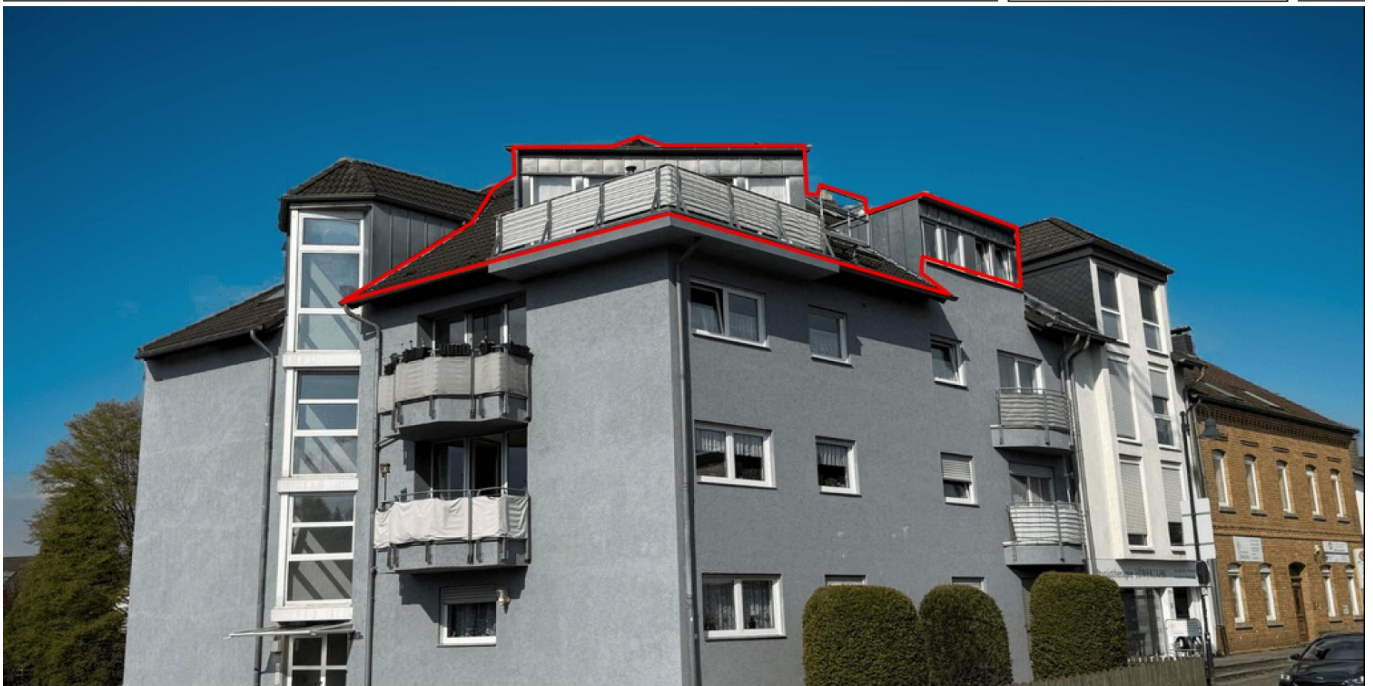


Rösrath – Forsbach

# Attraktive Wohnung mit sonniger Dachterrasse!

Property ID: 25066008



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## At a glance

Property ID	25066008
Living Space	ca. 98 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace

Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## The property





Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## The property



Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## The property



Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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





Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1996, die sich in einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten befindet. Die Wohnfläche beträgt ca. 98 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 (begehbarer 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 Hauswirtschafts- und Trockenraum, 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. Um die Privatsphäre der Mieter zu wahren, wurden private Gegenstände und Möbel der Mieter teilweise durch KI Homestaging ersetzt. Das Mietverhältnis endet Mitte Mai. Die Wohnung kann erst ab Anfang Mai besichtigt werden.

Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Details of amenities

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

Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## All about the location

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.



Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Other information

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 1986. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 25066008 - 51503 Rösrath – Forsbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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