



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-BZ-69129

**Kurzfristig einziehen: Freistehendes Einfamilienhaus in Rösrather Bestlage mit großem Garten**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**548.000,00 €**  
**keine Käuferprovision inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>121,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.250,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>285,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Teppich</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiebedarf**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Bedarfsausweis**

**21.10.2035**

**309.91**

**Gas**

**H**

**22.10.2025**

**2014**

**Wohngebäude**

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage in Rösrath, einer Gegend, die sich ideal für junge Familien eignet und durch eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und hervorragender städtischer Anbindung besticht.*

*Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote aus, was auf ein stabiles und gepflegtes Wohnumfeld hindeutet.*

*Für den täglichen Komfort ist bestens gesorgt, da sich die Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt befindet und eine schnelle Verbindung zum Bahnhof Hoffnungsthal sowie ins Zentrum von Rösrath bietet, von wo aus die Regionalbahn RB25 den Kölner Hauptbahnhof in nur etwa 20 Minuten erreicht.*

*Familien profitieren zudem von der Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen wie der Gemeinschaftsgrundschule Hoffnungsthal sowie verschiedenen Kindergärten, darunter die Kita Volberg oder das AWO Familienzentrum, während weiterführende Schulen im Rösrather Schulzentrum bequem erreichbar sind.*

*Sportbegeisterte finden hier ihr Paradies, da die Umgebung mit einem beeindruckenden Sportindex von 91 % zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten bietet, während die hervorragende Anbindung an die Autobahnen A3 und A4 sicherstellt, dass der Flughafen Köln/Bonn oder die Kölner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar bleiben.*

*Trotz der idyllischen Ruhe ist die Nachfrage nach Wohnraum hier mit einer Leerstandsquote von nur 1,6 % extrem hoch, was die Attraktivität dieses Standortes unterstreicht, der Naturverbundenheit perfekt mit einer modernen Infrastruktur und einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Metropolen kombiniert.*

## Objektbeschreibung

*Wohlfühlen auf ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 28 m<sup>2</sup> beheiztem Dachgeschoss und großem Garten...*

*Bernd Zinn von FALC Immobilien Overath präsentiert Ihnen dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus in bevorzugter, ruhiger Lage in Rösrath, das bereits von außen durch seine markante Fassade in Schieferoptik im Obergeschoss und das liebevoll angelegte Grundstück besticht. Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Gesamtfläche von rund 285 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus solider Massivbauweise aus dem Jahr 1959 (Anbau von 1994) und einem herrlich grünen Rückzugsort. Im Jahr 1994 wurden umfassende*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Renovierungen vorgenommen.**

**Lichtdurchflutetes Wohnen im Erdgeschoss:** Schon beim Betreten werden Sie von einem freundlichen Eingangsbereich empfangen. Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer, das durch eine harmonische, offene Raumerweiterung zusätzliche Tiefe gewinnt. Ein stilvoll integrierter Kamin sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre und macht den Raum besonders an kühleren Tagen zu einem gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Die fließende Gestaltung ohne störende Türen schafft zudem eine luftige Großzügigkeit und bietet den perfekten Platz für eine Bibliothek oder eine gemütliche Lounge. Auf der anderen Seite des Wohnzimmers gelangen Sie direkt in den beheizten Warmwintergarten, der durch seine großen Glasfronten den Blick in den traumhaften Garten freigibt. Ebenso befindet sich im Erdgeschoss die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist (im Kaufpreis enthalten). Ein helles Gäste-WC mit Fenster sowie der praktische Kellerzugang runden diese Ebene ab.

**Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte des Hauses.** Die Diele ist bereits mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet, der wertvollen und diskreten Stauraum bietet.

**Sowohl das Schlafzimmer als auch das Gästezimmer bestechen durch bodentiefe Fenster, die die Räume mit Licht fluten.** Während das Hauptschlafzimmer einen wunderbaren Weitblick ins Grüne eröffnet, bietet das zweite Zimmer mit Einbauschränk – welches sich ideal auch als Kinderzimmer nutzen lässt – einen direkten Zugang zum großzügigen Balkon, der zum Sonnenbaden einlädt.

**Ein modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche und einer Badewanne inklusive Massagedüsen sorgt für zeitgemäßen Komfort und Entspannung.**

**Über die Holztreppe erreichen Sie schließlich das ausgebaute Dachgeschoss:** Der beheizte Spitzboden (ca. 28 m<sup>2</sup>) wird offiziell als Nutzfläche geführt, bietet jedoch durch seinen wohnlichen Ausbau die ideale Qualität für ein ruhiges Home-Office, ein Atelier oder einen zusätzlichen Schlafbereich.

**Viel Platz für Hobby und PKW:** Das Haus ist vollständig unterkellert (ca. 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Drei Räume bieten viel Stauraum oder Platz für eine eigene Werkstatt. Besonders komfortabel: Die große Garage ist direkt über den Keller zugänglich, sodass Sie Ihr Zuhause auch bei Regen trockenen Fußes erreichen. Daneben stehen Ihnen drei weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung.

**Der großzügig angelegte und hochwertig gestaltete Garten lässt keine Wünsche offen.** Neben einem voll ausgestatteten Gartenhaus mit ca. 16 m<sup>2</sup> Fläche sowie einem zusätzlichen, großen Gerätehaus verfügt der Gartenbereich über eine komfortable, automatische Bewässerung. Diese wird über eine in der Garage installierte Elektropumpe gespeist, die Wasser aus zwei unterirdischen Zisternen mit einem Gesamtvolumen von ca. 10.000 Litern in den Garten zur

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Bewässerung fördert. Ein Gardena-Bewässerungssystem gewährleistet dabei eine gleichmäßige und effiziente Versorgung der gesamten Gartenfläche.***

***Ein besonderes Highlight sind die zwei idyllischen Teiche mit angeschlossenem Bachlauf, deren kontinuierlicher Wasserzulauf über zwei separate Förderpumpe sichergestellt wird. Abgerundet wird dieses Gartenparadies durch ein großes Glasgewächshaus, das optimale Bedingungen für Hobbygärtner und Pflanzenliebhaber bietet.***

***Fazit Dieses freistehende Einfamilienhaus ist eine echte Rarität in Rösrath-Hoffnungsthal. Die Kombination aus der soliden Substanz, dem traumhaften Garten und der klugen Raumaufteilung macht es zu einem Ort mit höchster Lebensqualität. Durch das vereinbarte Wohnrecht der Verkäufer profitieren Sie von einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis und sichern sich ein wertvolles Stück Heimat für die nahe Zukunft.***

## **Ausstattung**

**Ausstattung:**

- Einbauküche**
- Warmwintergarten mit Fußbodenheizung**
- Ausgebauter beheizter Spitzboden mit zusätzlicher wohnungsrelevanter Nutzfläche**
- Großer Balkon im 1. OG**
- Bodentiefe Fenster im Obergeschoss**
- Große Garage mit elektrischem Tor (derzeit nicht an den Motor angeschlossen) und zusätzliche**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Stellplätze**

- Vollkeller
- 2 Gartenteiche
- Großes Glasgewächshaus
- 2 unterirdische Zisternen mit insgesamt 10.000 Liter Volumen
- Gardena-Bewässerungssystem
- Gartenhaus 16 m<sup>2</sup> und großes Gerätehaus

**Durgeführte Modernisierungen:**

**Jahre 1992 - 1994:**

- Neue Gasheizung
- Anbau Garage und Wintergarten
- Pflasterung Einfahrt
- Kanalanschluss,
- Fußbodenheizung im Wintergarten
- Parkett im Wohnzimmer
- Renovierung Bad
- Neue Fenster Doppelverglasung

**Jahre: 2000 - 2005**

- Überprüfung Dach
- Badumbau – Installation Whirlpool, Toilette, Waschbecken mit gefliestem Vorbau
- Küche und Flur neu gefliest
- Sicherheitsschlösser Fenster Erdgeschoß
- Keller gefliest
- Einbau Dusche und Waschbecken
- 2 Wasserzisternen für insgesamt 10000 L im Garten
- 2 Gartenteiche
- Gartenzaun verzinkt

**Jahre. 2012 – 2015**

- Kaminofen im Wohnzimmer
- Sicherheits-Hauseingangstür
- Kellerfenster Doppelverglasung
- 2 Gartenhäuser
- 1 Gewächshaus
- Terrasse erneuert
- Außentreppe neu gefliest
- Einbau elektrisches Garagentor

**2020 – 2025**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

- Flurtreppe saniert**
- Glastür Küche**
- Alarmanlage mit Kameras für innen und außen**
- Bad-Renovierung**
- Neuer Teppichboden in einem Schlafzimmer**
- Glas-Gewächshaus groß**
- Neues verzinktes Einfahrtstor**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Sonstiges

*Da Immobilienbörsen die Textlänge beschränken und nur eine begrenzte Anzahl an Bildern zulassen, stellen wir Ihnen gerne unser vollständiges Exposé zur Verfügung – einfach per E-Mail oder telefonisch bei uns anfordern.*

*Damit wir Ihre Anfrage schnell und zuverlässig bearbeiten können, bitten wir Sie, uns Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Adresse und Telefonnummer mitzuteilen.*

*Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Da wir unsere Besichtigungstermine sorgfältig und fair für alle Interessenten koordinieren, bitten wir um Verständnis, dass Terminvereinbarungen ausschließlich schriftlich per E-Mail möglich sind.*

*Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.*

*Ihr Ansprechpartner: Bernd Zinn*

*E-Mail: [bernd.zinn@falcimmo.de](mailto:bernd.zinn@falcimmo.de)*

*Büro: Hauptstraße 38, 51491 Overath*

*Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist?*

*Denken Sie über einen Verkauf nach oder möchten den aktuellen Wert Ihrer Immobilie erfahren?*

*Nutzen Sie unseren kostenlosen Bewertungsservice unter:*

*<https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html>*

*oder sprechen Sie uns direkt an – wir beraten Sie gerne.*

*Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG):*

*Energieausweistyp: Bedarfsausweis*

*gültig bis: 21.10.2035*

*Baujahr des Hauses: 1959*

*Baujahr der Heizung: 1994*

*Hauptenergieträger: Gas*

*Energiekennwert: 303,91 kWh/(m<sup>2</sup>·a)*

*Energieeffizienzklasse: H*

*Unser Service – Ihr Vorteil:*

*Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen begleiten wir Sie von der ersten Beratung bis weit über den Notartermin hinaus. Mit unserer langjährigen Erfahrung und hervorragenden Marktkenntnis unterstützen wir Sie kompetent bei Ihrem Immobilienverkauf – vertrauensvoll, transparent und erfolgreich.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

*Sie erreichen uns jederzeit kostenfrei unter 0800 - 646 0 646.*

***Wichtige Hinweise:***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder teilweise auf den Angaben der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung können wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen.***

***Zur besseren Darstellung und Visualisierung wurden einige Bilder mittels KI nachbearbeitet.***

***Bei diesem Objekt ist keine separate Käuferprovision vorgesehen, sofern der Käufer als Verbraucher (§ 14 BGB) gilt. Der Verkauf erfolgt für Kaufinteressenten provisionsfrei.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

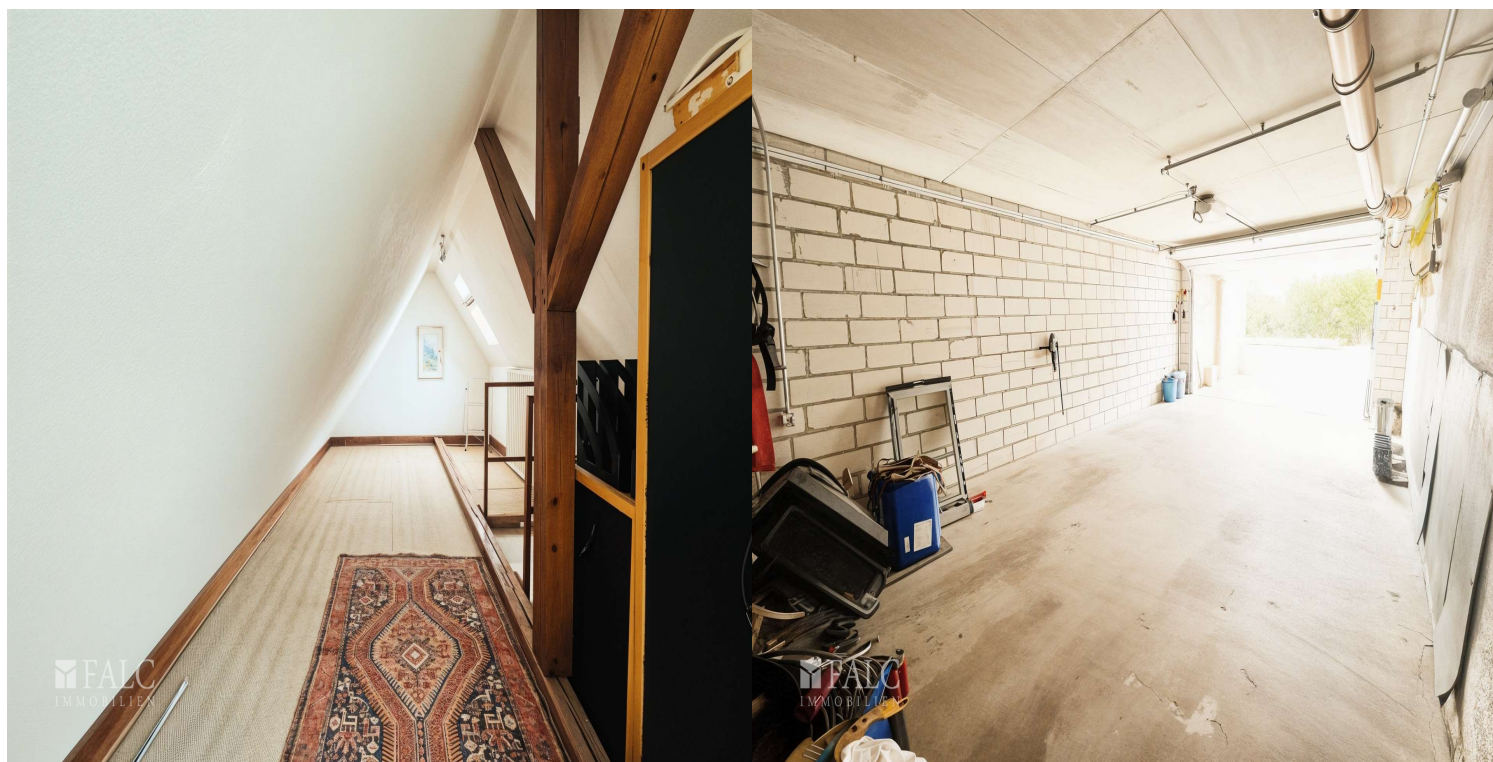
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

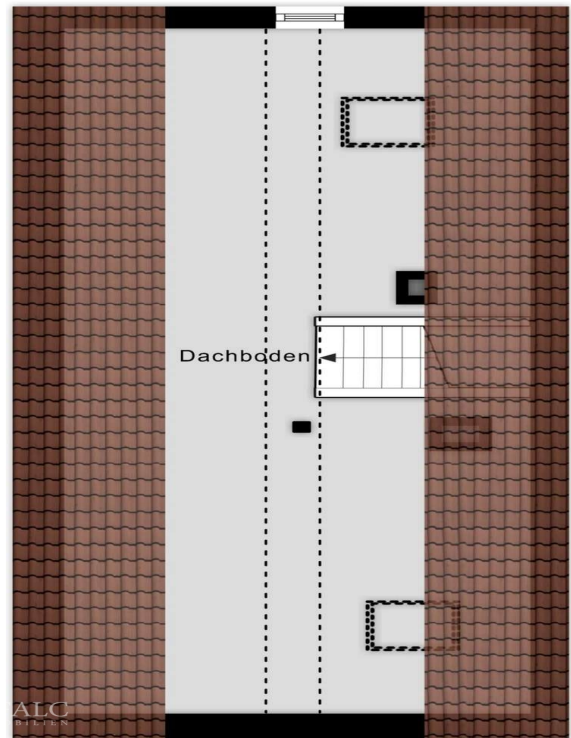
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)