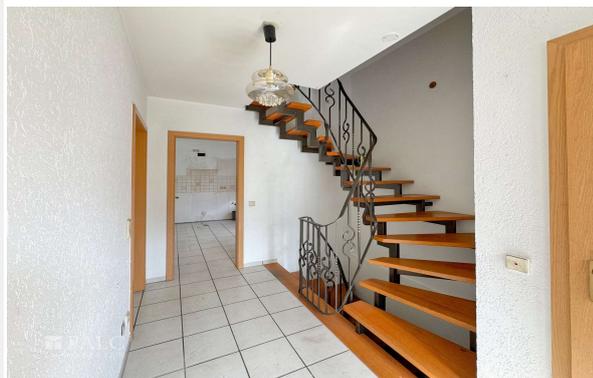




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GEB-30664

WOHLFÜHLGARANT! Charmante Doppelhaushälfte mit Pfiff in Rösrather Bestlage direkt am Königsforst

Eckdaten

Kaufpreis

279.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	102,0 m²
Grundstücksfläche	253,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Baujahr	1989
Zustand	Renovierungsbedürftig
Letzte Modernisierung	2021
Bad	Dusche, Wanne
Bodenart	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.07.2033
Energiebedarf	197,48
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	30.07.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Dieses Raumwunder befindet sich im Kölner Speckgürtel in Rösrath, einer grünen Stadt am Rande des Bergischen Landes, und überzeugt durch die Kombination aus naturnaher Umgebung unmittelbar am Königsforst und exzellenter Verkehrsanbindung.

Die Kölner Innenstadt ist in nur ca. 20 Minuten erreichbar, Bonn in rund 30 Minuten. Die Nachbarstadt Overath ergänzt das Angebot durch weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote.

Der internationale Flughafen Köln/Bonn (CGN) liegt nur ca. 15 Minuten entfernt und bietet schnelle Anbindungen an nationale und internationale Ziele.

Über die Autobahnen A3 und A4 bestehen direkte Verbindungen in die umliegenden Metropolen Köln, Bonn und Düsseldorf. Mit den S-Bahn-Linien S13 und S19 gelangen Sie in kurzen Abständen nach Köln, Overath und bis zum Flughafen. Der S-Bahnhof ist fußläufig in knapp 10 min. erreichbar, ebenso das Schulzentrum.

Rösrath selbst bietet eine hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind vor Ort vorhanden, während das nahegelegene Bergische Land vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung in der Natur eröffnet.

Zusammengefasst finden Sie hier eine Synthese aus naturnahem und gut angebundenem Wohnen, umgeben von einer freundlichen und ansprechenden Nachbarschaft. Hier können Sie das Leben in vollen Zügen genießen und ein Zuhause schaffen, das den vielfältigen Ansprüchen unterschiedlicher Generationen gerecht wird.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 1989 in solider Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre klare Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept und eine warme, einladende Ausstrahlung. Mit insgesamt ca. 102 m² Wohnfläche über zwei Wohnetagen und ein vollwertig ausgebautes Untergeschoss bietet das Haus viel Platz und Flexibilität für die ganze Familie.

Das helle Wohnzimmer öffnet sich vor Kopf des Flures und bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Direkt angrenzend liegt die Küche mit Essbereich – ideal für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein. Im Obergeschoss befinden sich zwei behagliche Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Eckbalkon, der von beiden Zimmern aus begehbar ist und geschützten Freiraum zu jeder Jahreszeit bietet.

Das Untergeschoss wurde 2021 umfassend renoviert und hochwertig zu Wohnzwecken ausgebaut. Hier entstand ein modernes Bad mit Dusche und WC sowie ein Flur. Der großzügige Wohnraum auf dieser Ebene ist nahezu ebenerdig zur Terrasse gelegen und wird durch zwei große doppelflügelige Fenster lichtdurchflutet. Damit eignet sich das Untergeschoss perfekt als Gäste-, Hobby- oder Arbeitsbereich. Insgesamt wurden hier ca. 35 m² zusätzliche wohnwertrelevante Nutzfläche geschaffen.

Das ca. 253 m² große Grundstück verfügt über eine kleine, pflegeleichte Gartenfläche und einen Außenstellplatz. Hier finden Sie Platz zur individuellen Gestaltung und Erholung im Freien. Diese Doppelhaushälfte besticht durch ihre solide Bauweise, die durchdachte Raumaufteilung und die flexible Nutzungsmöglichkeit des ausgebauten Untergeschosses – ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor für die ganze Familie.

Die benachbarte Doppelhaushälfte steht ebenfalls zum Verkauf. Rechtlich handelt es sich nicht um zwei Doppelhaushälften, sondern nach WEG geteilte Immobilien. Bei mehreren Interessenten könnte sich der Angebotspreis durchaus noch nach oben bewegen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- *Holzspalten-Isolierglasfenster*
- *Fußbodenheizung*
- *Südbalkon am Wohnzimmer*
- *Südwestbalkon am Schlafzimmer / Kinderzimmer*
- *Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung*
- *pflegeleichte Fliesenböden im Erd- und Untergeschoss*
- *gemütliche Teppichböden im Obergeschoss*
- *modernes Bad im Untergeschoss (2021)*
- *großzügiger, heller Wohnraum mit Terrassenzugang im Untergeschoss*
- *2 Bäder.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an. Bei Kontaktaufnahme bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Daten mit Adresse und Rufnummer.

Der Verkauf erfolgt für Kaufende PROVISIONSFREI !!!

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 30.07.2033

Baujahr des Hauses: 1989

Baujahr der Heizung: 1989

Hauptenergieträger: Gas

Energiekennwert: 197,48 kWh/(m²/a)

Energieeffizienzklasse: F

Die Immobilienbörsen kürzen Texte und begrenzen die Bilderanzahl! Fordern Sie unser komplettes Exposé per E-Mail oder telefonisch an.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis weit über den Notartermin hinaus begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des aktuellen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie bei Ihrem Verkauf unterstützen. Schenken Sie uns Ihr Vertrauen! Sie erreichen uns jederzeit unter der kostenfreien Rufnummer 0800 - 646 0 646.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Informationen der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernimmt FALC Immobilien für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

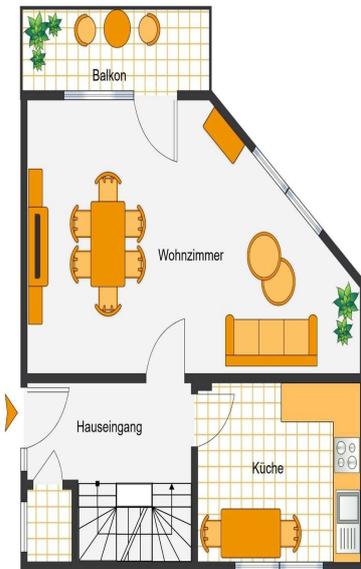


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

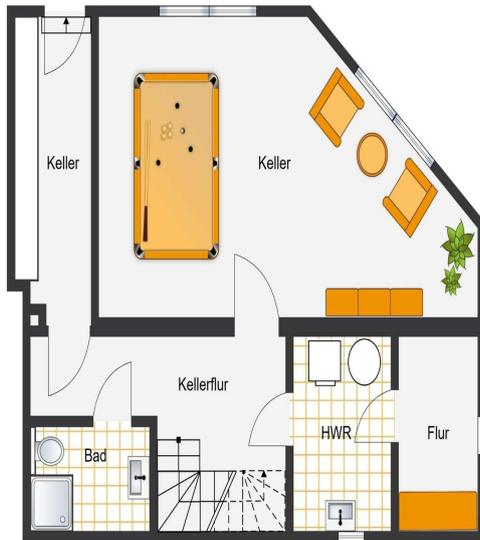
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)