



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HSc-39199

Attraktives Niedrigenergiehaus in ruhiger Lage

Eckdaten

Kaufpreis 499.000,00 €
Kaufpreis pro m² 3.933,82 €

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	136,0 m²
Nutzfläche	40,0 m²
Grundstücksfläche	420,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2006
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2018
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Luftwärmepumpe
Klimatisiert	
Stellplatzart	Freiplatz
DV Verkabelung	
Gastterrasse	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.03.2025
Energiekennwert	34.0 kWh/(m²*a)
Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie befindet sich in Rösrath.

Rösrath gilt als „Tor zum Bergischen Land“ und liegt so verkehrsgünstig, dass man in wenigen Autominuten sowohl die Autobahn A3 als auch die A4 erreicht.

Die Kölner City ist nur ca. 20 Autominuten entfernt, die DBVerbindung nach Köln ist ausgezeichnet. Unmittelbar

angrenzend befinden sich die Städte Bergisch

Gladbach/Bensberg, Overath und Lohmar – ebenfalls allesamt schnell und bequem binnen weniger Autominuten erreichbar.

Der Königsforst, die Wahner Heide und das Bergische Land umrahmen Rösrath und vermitteln so ein naturnahes, erholsames und fast urlaubsatmosphärisches Lebensgefühl.

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Straße und bietet mit einer großen Einfahrt und dem liebevoll angelegten Garten die idealen Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Im Ort wohnen viele Familien, die Schulen in Hoffnungsthal, Rösrath und Lohmar sind problemlos mit dem Schulbus zu erreichen

In näherer Umgebung finden Sie ein Restaurant. Weiter entfernt gibt es außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Einige Museen, Kino, eine gute medizinische Versorgung und zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

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

Das Konzept dieses Hauses vermittelt dem Bewohner durch seine große offene Bauweise und die lichtdurchfluteten Räume das Gefühl eines ganz besonderen Wohnambientes.

Dabei ist der Komfort nicht nur sicht-, sondern auch spürbar: Die energieeffiziente Komfort-Lüftungs-Anlage sorgt dafür, dass die im Haus verbrauchte Luft kontinuierlich gegen gefilterte Frischluft ausgetauscht wird.

Gerüche aus Küche und Bad werden immer rasch nach außen geleitet. Das so erzeugte, angenehme Klima in allen Räumen wissen nicht nur Allergiker zu schätzen.

Im Erdgeschoss befindet sich das großzügig angelegte, Lebensmittelpunkt in dem sich die moderne offene Küche, das offene Esszimmer mit dem Wohnzimmer mit Pelletofen vereinen.

Das Gäste-WC und der Technikraum, der Platz für Waschmaschine und Trockner bietet, sind über den Eingangsbereich zu betreten.

Eine offene Massivholztreppe führt ins Obergeschoss mit drei Räumen und dem attraktiven Bad. Es bietet neben einer halbrunden großen Eck-Wanne eine halbrunde Eck-Duschkabine und einen Waschtisch mit rundem Becken.

Die Doppelgarage ist elektrisch und funksteuerbar, vor dem Haus können zwei bis drei weitere Fahrzeuge parken.

Der aufwendig und liebevoll gestaltete Garten stellt mit zwei Natursteinterrassen viel Raum für den Aufenthalt im Freien bereit.

Das Grundstück ist mit einer rundum angelegten Hecke vor Einblicken geschützt.

Ausstattung

Einen Hauch von Luxus vermitteln die Böden und Wandfliesen: Exquisites Echtholz-Parkett und Naturstein-Fliesen schaffen ein stilvolles Ambiente.

Nachhaltigkeit ist zudem ein wesentlicher Aspekt dieser außergewöhnlichen Immobilie.

•Raumhohe, abschließbare Dreischiebenisolierglasfenster zur EG Garten-/Südseite

•Raumhohe Dreischiebenisolier-Sicherheitsglasfenster zur Südseite OG

•Dreischiebenisolierglasfenster in allen übrigen Zimmern

•Maßgefertigte Jalousien in Zimmern zur Südseite OG (2016)

•Kleiner Stauraum im OG

•Dachboden für Stauffläche nutzbar

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

- **Ein Teil des Wohnbereiches im EG in extra Zimmer/Büro umwandelbar**
 - **Maßgefertigte Plisees und Vorhänge im EG (2016)**
 - **Hochwertige Echtholz-Parkettböden im Wohnbereich**
 - **Fliegengitter im Wohnbereich**
 - **Elektrische Rollläden im EG**
 - **Hauswirtschafts- und Technikraum im Erdgeschoss**
 - **Individuell eingerichtete Küche**
 - **Exquisite Porcelanosa Naturstein-Fliesen in Bad, Gäste-WC,**
 - **Individuelle Sanitärausstattung VIGOUR® Derby Top: halbrunde Eck-XL-Wanne, halbrunde Eck-Duschkabine sowie runde/ovale Waschbecken**
 - **Offene Massivholztreppe im Flurbereich**
 - **Pelletofen mit integrierten Touch-Display & Funkraumsensor im Wohnbereich (2018)**
 - **Ökologische Lüftungsheizungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Klimaanlage (Energieausweis)**
 - **Terrassenüberdachung mit dimmbarer Beleuchtung (2016), geeignet auch für Umbau zum Wintergarten**
 - **Photovoltaik-Anlage mit noch bis 2027 garantierter, hoher Einspeisevergütung (0,52 €/kWh = aktuell ca. 180 EUR/Monat)**
 - **Unterirdischer Regenwassertank (ca. 4.000 l) für Toilettenspülung und Gartenbewässerung**
 - **Gartenhaus**
 - **Doppelgarage mit elektronischem Tor (Zugang auch durch Garten)**
- Der Glasfaser Ausbau zum Haus ist geplant und erfolgt in kürze.**

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

Sie haben auch ein Haus, eine Wohnung oder ein Gewerbeobjekt zu verkaufen bzw. zu vermieten? Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen Tausend Interessenten und Hunderten Objekten. Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Energieausweistyp: Bedarf

gültig bis: 09.03.2025

Baujahr des Hauses: 2006

Baujahr der Heizung: 2006

Hauptenergieträger: Strom/Solar

Energiekennwert: 34,0 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: A

Als Immobilienexperten mit zahlreichen Auszeichnungen bieten wir Ihnen einen Service, der Sie als Verkäufer*in 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



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

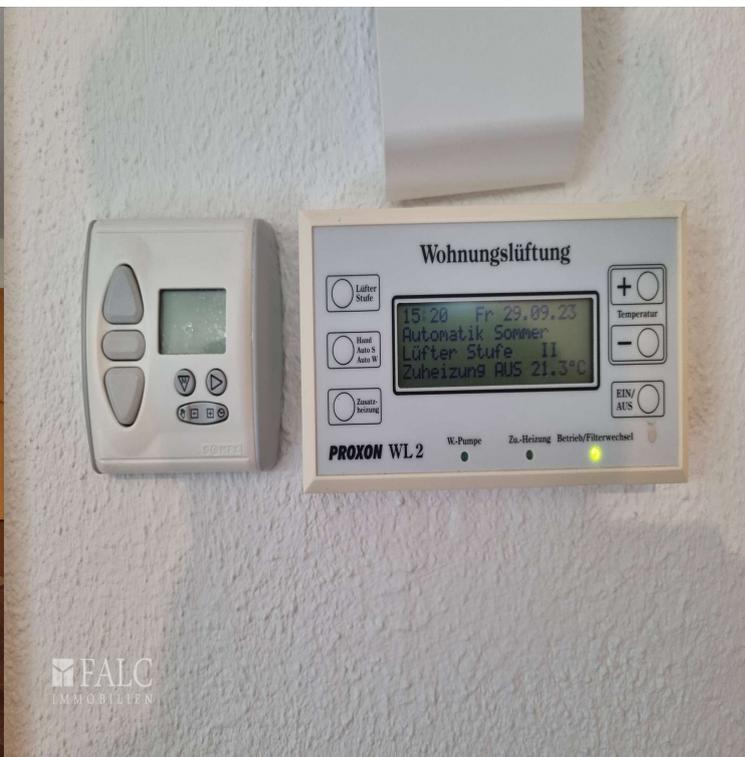
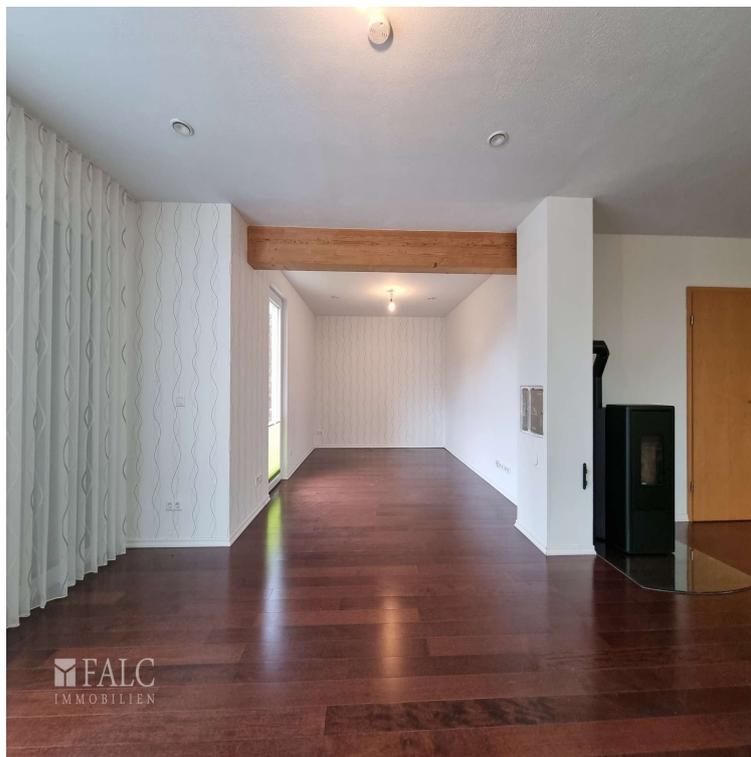
[Online ansehen](#)



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

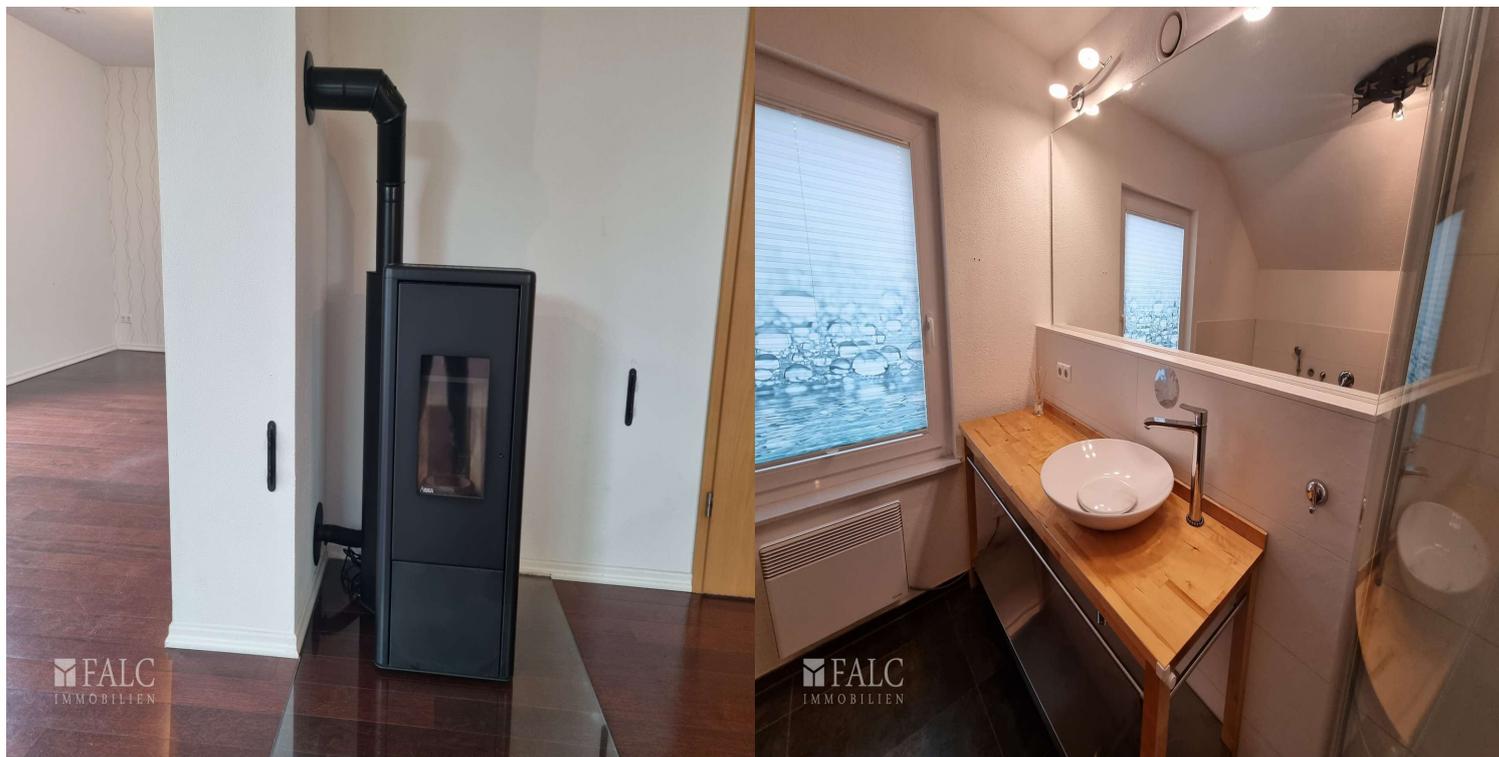
[Online ansehen](#)



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



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



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

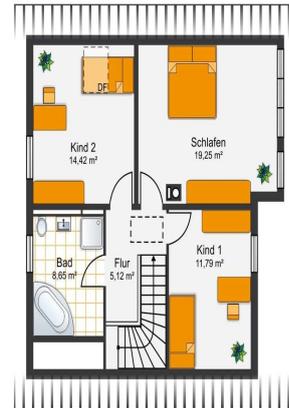
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)