WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-ObjAn-59399

Attraktive Doppelhaushälfte in Rösrath Forsbach

Eckdaten

Kaufpreis	***585.000,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt.***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	***125,0 m²***
Grundstücksfläche	***277,0 m²***
Gesamtfläche	***62,0 m²***
Anzahl Zimmer	***6,0***
Anzahl Schlafzimmer	***4,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Stellplätze	***4,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***2014***
Zustand	***Gepflegt***
Ausstattungskategorie	***Standard***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Freiplatz***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***07.11.2034***
Energiebedarf	***45,8***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***A***
Ausstelldatum	***07.11.2024***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die angebotene Wohnimmobilie befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohngegend, die durch ihre unmittelbare Nähe zur Natur und dennoch gute Anbindung an wichtige Verkehrswege besticht. Diese Lage vereint das Beste aus Stadt- und Landleben.

Die Straße ist gesäumt von gepflegten Einfamilienhäusern und grenzt an weitläufige Grünflächen. Diese Nähe zur Natur sorgt nicht nur für eine entspannte Wohnatmosphäre, sondern bietet auch vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Der Park, nur etwa fünf Gehminuten von der Immobilie entfernt, lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Für junge Familien ist die Lage besonders attraktiv. Die Gemeinschaftsgrundschule Forsbach ist zu Fuß in weniger als zehn Minuten erreichbar, ebenso wie mehrere Kindergärten und Spielplätze. Diese Einrichtungen machen die Gegend zu einem idealen Lebensraum für Kinder und bieten Eltern kurze Wege und viel Komfort.

Einkaufsmöglichkeiten und weitere Annehmlichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar. Ein Rewe-Supermarkt und eine Apotheke befinden sich innerhalb eines gemütlichen Spaziergangs, und diverse Restaurants wie das Halfenhof und die Forsbacher Mühle bieten kulinarische Abwechslung. Für sportlich Aktive stehen in der Nähe mehrere Sportstätten, darunter der TV Forsbach und eine Sporthalle, zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe gut gewährleistet, was einen reibungslosen Transport in die umliegenden Stadtteile garantiert. Sollten Sie weiter reisen möchten, liegt der nächstgelegene internationale Flughafen Köln/Bonn nur etwa 20 Autominuten entfernt. Die gute Erreichbarkeit der Autobahn A3 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die Einwohnerstruktur der Gemeinde zeichnet sich durch einen ausgewogenen Altersdurchschnitt aus und bietet eine lebendige wie auch gut vernetzte Gemeinschaft. Mit einer geringen Leerstandsquote ist diese Hausgegend besonders gefragt und bietet eine nachhaltige Investition in Ihre Zukunft.

Insgesamt verbindet dieser Standort die Vorzüge einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit einem breiten Angebot an Freizeit- und Versorgungseinrichtungen sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Objektbeschreibung

Dieses reizvolle Einfamilienhaus liegt in der charmanten Kleinstadt Rösrath an der Bensberger Straße und bietet sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an das urbane Leben. Mit einer Wohnfläche von ebenfalls 125 Quadratmetern eignet sich dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches und praktisches Zuhause suchen.

Der Innenbereich des Hauses teilt sich großzügig in vier gut geschnittene Zimmer auf, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob Sie ein Homeoffice oder ein zusätzliches Kinderzimmer wünschen, hier lassen sich Ihre Wohnträume verwirklichen. Die hellen Räume sind einladend und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zusätzlich profitieren Sie von der günstigen Lage in Rösrath. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe und bequem erreichbar. Der nahegelegene Königsforst lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein, während die gute Verkehrsanbindung nach Köln die Vorzüge der Großstadt unkompliziert zugänglich macht.

Dieses Haus bietet die perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und städtischer Annehmlichkeit. Es spricht Immobilieninteressenten an, die Wert auf einen harmonischen Lebensraum legen, ohne auf urbane Vorteile verzichten zu wollen.

Ausstattung

Dieses Haus bietet Ihnen eine moderne, neuwertige U-förmige Küche in Weiß, komplett ausgestattet mit allen Elektrogeräten. Das installierte Phillips Hue System ermöglicht Ihnen die bequeme Steuerung von Licht und Raumtemperatur. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein stilvoller Bodenbelag aus anthrazit- und sandsteinfarbenen Fliesen. Die Treppe mit Buchenholzstufen führt Sie in das erste Obergeschoss, wo die Zimmer mit Laminat in warmem Nussbaumton ausgelegt sind. Das Hauptbadezimmer ist mit den gleichen anthrazitfarbenen Fliesen wie im Flur gestaltet. Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die ca. 19 m² große, gepflasterte Terrasse ist pflegeleicht und bietet dank der Gabionenmauer zur Straße und dem Sichtschutz aus Palisadenbohlen zum Nachbarn Privatsphäre. Ein direkter Zugang von der Terrasse zum Stellplatz ist ideal für Grillpartys mit Gästen.

Sonstiges

In einem ruhigen und gehobenen Wohngebiet gelegen, bietet dieses Einfamilienhaus ideale Bedingungen für Familien und Paare, die Wert auf eine gute Anbindung und eine hohe Lebensqualität legen. Die Wohnfläche von ca. 125 Quadratmetern ist geschickt auf vier Zimmer verteilt und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das dazugehörige

Grundstück ist ebenfalls etwa 125 Quadratmeter groß und lässt sich mit einem kleinen Garten optimal nutzen.

Die direkte Umgebung zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit aus. In der Nähe befinden sich gleich mehrere Spielplätze, die den jüngsten Bewohnern viel Freude bereiten. Auch Bildungseinrichtungen sind schnell erreicht; die Gemeinschaftsgrundschule Forsbach ist nur wenige Gehminuten entfernt. Für die Kleinsten gibt es zwei Kindergärten in unmittelbarer Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie etwa ein REWE, können ebenfalls bequem zu Fuß erreicht werden. Die medizinische Versorgung ist durch diverse Ärzte und eine Apotheke in kurzer Distanz gesichert. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten sich in den umliegenden Sportstätten und im nahegelegenen Park, der zu erholsamen Spaziergängen einlädt.

Dank des gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrsnetzes ist der Anschluss an die umliegenden Städte leicht gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt nur einen Steinwurf entfernt, etwa 60 Meter vom Haus, während auch die Autobahnen in ca. 10 Autominuten erreichbar sind. Für weiter entfernte Reisen liegt der internationale Flughafen Köln/Bonn nur etwa 25 Autominuten entfernt.

Die Umgebung und die Infrastruktur sprechen insbesondere Menschen an, die die Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit schätzen. Hier, in dieser charmanten Straße, die durch gepflegte Einfamilienhäuser geprägt ist, ist es leicht, sich wohlzufühlen.

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: Verbrauch
gültig bis: 06.11.2034
Baujahr des Hauses: 2014
Baujahr der Heizung: 2014
Hauptenergieträger: Gas
Energiekennwert: 45,8 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.

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

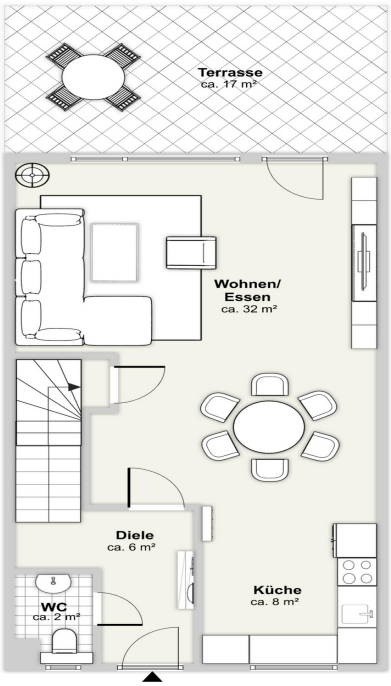
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

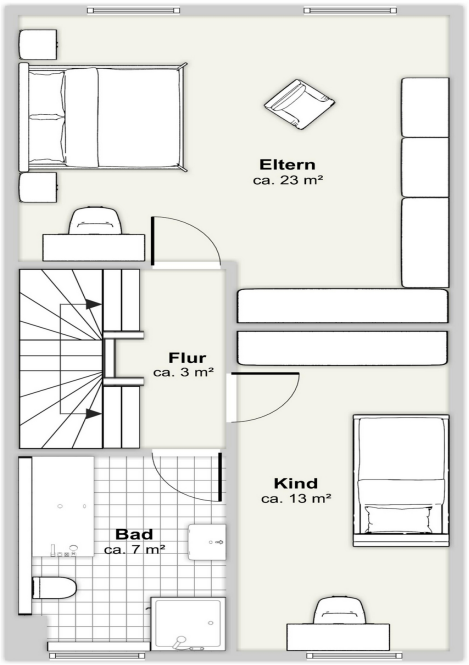
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

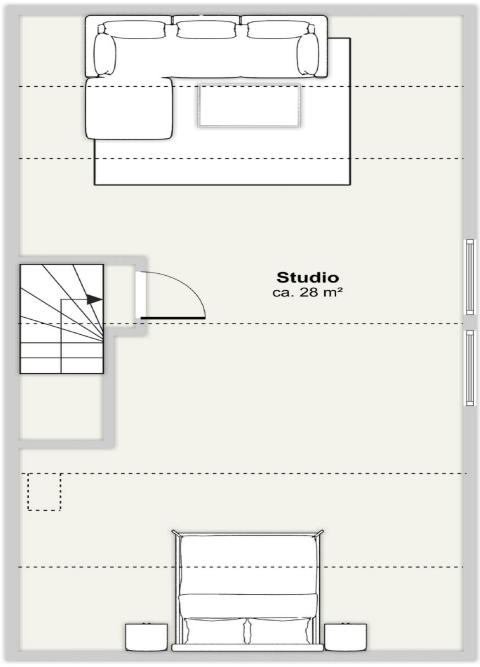
FALC
IMMOBILIEN



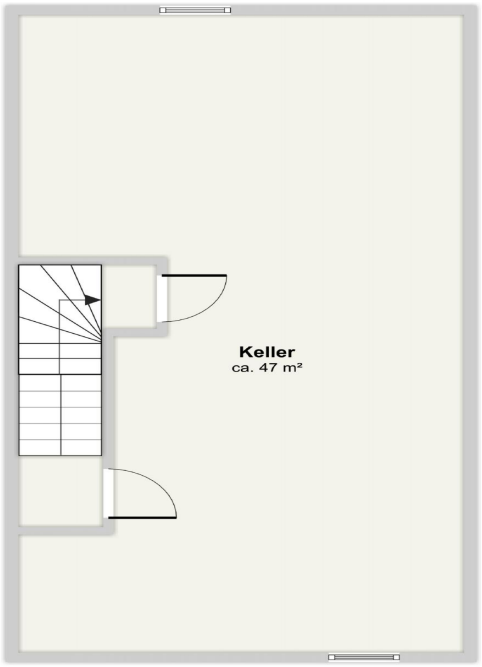
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net