



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

360°

\* für den Käufer



Objektnummer FALC-RoBa-74182

**Solides Zuhause mit Potential - DHH in erstklassiger Lage von Rösrath direkt am Königsforst**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**252.000,00 €**

**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](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>          | <b>110,0 m²</b>              |
| <b>Nutzfläche</b>          | <b>23,0 m²</b>               |
| <b>Grundstücksfläche</b>   | <b>253,0 m²</b>              |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>5,0</b>                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>3,0</b>                   |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>1,0</b>                   |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>  | <b>11,0</b>                  |
| <b>Anzahl Balkone</b>      | <b>1,0</b>                   |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1956</b>                  |
| <b>Zustand</b>             | <b>Renovierungsbedürftig</b> |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>               |
| <b>Stellplatzart</b>       | <b>Außenstellplatz</b>       |
| <b>Gartennutzung</b>       |                              |
| <b>DV Verkabelung</b>      |                              |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>                |
| <b>Abstellraum</b>         |                              |
| <b>Gäste-WC</b>            |                              |

### **Energieausweis**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>30.07.2023</b>     |
| <b>Energiebedarf</b>          | <b>197,48</b>         |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>F</b>              |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>30.07.2023</b>     |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>           |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>    |

### **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](https://www.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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Die clever konzipierte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1956 in solider Massivbauweise mit klassischem Satteldach errichtet. Der Baustil entspricht der für das Baujahr typischen Architektur: funktional geschnittene Grundrisse, helle Räume sowie eine familienfreundliche Aufteilung. Durch die zeitlose Bauweise fügt sich das Haus harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein und bietet zugleich eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungen nach aktuellem Wohnstandard.**

**Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gemütliche Wohnküche mit angrenzender Speisekammer – der ideale Ort für gemeinsames Kochen und gesellige Runden. Das helle Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Südbalkon bildet das Herzstück dieser Etage. Hier lässt es sich wunderbar entspannen, ob beim Familienfrühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Duschbad sowie ein weiteres Zimmer, das sich vielseitig als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt.**

**Das Obergeschoss überzeugt durch drei gut geschnittene Zimmer, die viel Raum für individuelle Lebenskonzepte bieten. Zwei Zimmer verfügen über direkten Zugang zum Balkon – perfekt, um den Tag mit frischer Luft und Blick ins Grüne zu beginnen. Eine kleine Küche unterstreicht die flexible Nutzung der Etage und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten.**

**Im Kellergeschoss stehen Ihnen neben einer Waschküche auch ein uriger Partykeller und ein Vorratsraum zur Verfügung – beste Voraussetzungen für Feiern im kleinen Kreis oder die praktische Lagerung von Vorräten. Der Dachboden ergänzt das Raumangebot als zusätzlicher Stauraum.**

**Das Grundstück bietet ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vor dem Haus steht ein Außenstellplatz zur Verfügung. Der Gartenbereich hinter dem Haus ist überschaubar, pflegeleicht und bietet Potenzial für persönliche Gestaltung – ob gemütliche Sitzecke, Spielfläche für Kinder oder ein kleiner Gemüsegarten. Die beiden Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen zusätzliche Rückzugsorte, die zu jeder Jahreszeit zum Verweilen einladen.**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### **Ausstattung**

- *solide Massivbauweise (Baujahr 1956)*
- *Gaszentralheizung*
- *Kombination aus Aluminium- und Kunststofffenstern*
- *Bodenbeläge: originale Holzdielen und Fliesen*
- *großer Südbalkon mit Zugang vom Wohnzimmer*
- *Balkon im Obergeschoss, von zwei Zimmern aus zugänglich*

**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

## 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: 1956**

**Baujahr der Heizung: 1990**

**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](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*

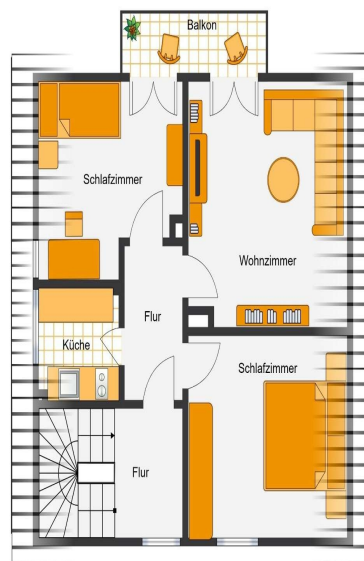
## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**FALC**  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

**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](#)

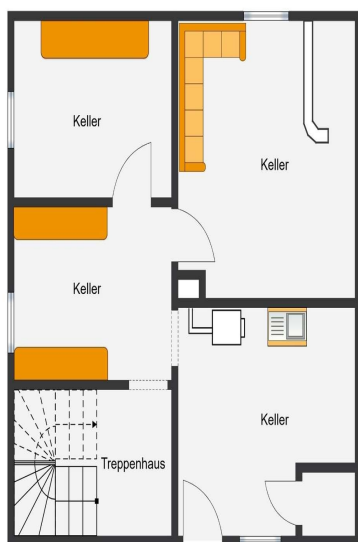


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**FALC**  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

**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](#)