



WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987

Immobilien-Exposé

**Rösrath-Forsbach, schöne Maisonette in
kleiner Einheit , Garage und Stellplatz.
Frei ab Januar**

Objekt-Nr.:
6735#Qt2sea

Zum Kauf

in Rösrath



Details

Gäste-WC

Kaufpreis

290.000 €

Hausgeld

360 €

Wohnfläche

ca. 87 m²

Zimmer

3

verfügbar ab

01.01.2025

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

2024

Baujahr

1997

Zustand

gepflegt

Lage/Gebiet

Wohngebiet

Unterkellert

Ja

Etage

1

Etagen

2

Schlafzimmer

2

Badezimmer

1

Separate WCs

1

Balkone

1

Bad mit

Dusche, Wanne

Boden

Parkett, Laminat

Gäste-WC

Ja

Käuferprovision

3,57 %

Beschreibung

Die zum Verkauf anstehende Drei-Zimmer-Wohnung liegt in Rösrath-Forsbach. Forsbach ist der direkt an Bensberg anschließende, südlich gelegene Ort. 3 KM trennen die beiden Standorte.

In Forsbach stehen überwiegend schicke Ein,- und Zweifamilienhäuser von Eigentümern, die dem hektischen Treiben der Großstadt Köln entgehen möchten. Das kleine Mehrfamilienhaus wurde 1997 in massiver Bauweise erstellt.

Die gemütliche Wohnung verteilt drei helle Zimmer zzgl. Küche, Diele und Bad auf 89 Quadratmeter Netto-Wohnfläche und wurde mit einer zweiten Wohnebene geplant, die im Dachgeschoss des Hauses untergebracht ist.

Einfach klasse.... eine Treppe in die obere und letzte Etage im Haus und man wohnt wie in einem Haus.

In einer Dachwohnung sind Sie dem Himmel zwar ganz nah, haben aber häufig das Problem, dass es nur wenig senkrechte Flächen gibt, die zum Aufstellen von Regalen, Kleiderschränken oder Wohnwänden benötigt werden.

Dem damaligen Architekten ist es allerdings mit seiner geschickten Hausplanung gelungen, die zur Verfügung stehende Fläche optimal auszunutzen und den besonderen Charme der schrägen Wände gekonnt hervorzuheben.

Ein schöner Südbalkon in brauchbarer Größe vervollständigt den hohen Wohnstandard der Immobilie.

Ein Tiefgaragenplatz sowie ein Außenstellplatz gehören ebenfalls zum Kaufobjekt. Die Preise für beide Parkplätze sind mit einem separaten Kaufpreis zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung zu sehen. Beide Stellflächen könnten Sie bei Bedarf problemlos an andere Hausbewohner vermieten, da das Parkangebot rund um die Immobilie eher bescheiden ist.

Bis 31.12.25 war die schicke Immobilie vermietet. Die Mieteinnahme mtl. bisher belief sich auf 750 Euro kalt zzgl. Nebenkosten. Die Tiefgarage war bisher für 50 Euro,- und der Stellplatz für 25 Euro kalt vermietet. Gesamtkaltmiete damit 825 Euro bisher.

Die Wohnung ist nun frei und kann sofort übernommen werden.

Ausstattung

Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss des modernen 5 Familienhauses. Es gibt also zwei Wohnebenen! Wir reden über eine sog. Maisonette.

Auf der ersten Wohnebene (Eingangsetage) befinden sich ein Wohn-Essbereich, eine abgetrennte Küche sowie das übliche Gäste-WC. Die südliche Ausrichtung des Wohnzimmers und die ca. 8 m² große Loggia gewährleisten viel Tageslicht und beste Lichtverhältnisse. Eine Wendeltreppe in Stahl- Holzkonstruktion führt ins Dachgeschoss.

Dort befinden sich zwei gemütliche Wohn-Schlafräume sowie das Hauptbadezimmer, das mit guten Ausstattungsmerkmalen überzeugen kann. Das innenliegende - mit modernen Fliesen versehene Bad- verfügt über Wanne und Dusche, sowie die für innenliegende Sanitärräume notwendige, starke Lüftungseinheit.

Das gepflegte Haus wird mit einer modernen Gaszentralheizung beheizt. Diese gibt ihre Wärme über herkömmliche Flächenheizkörper an die Räumlichkeiten ab. Die vorhandenen Isolierglasfenster befinden sich innerhalb eines weißen Kunststoffrahmens und verfügen teilweise über Rollläden.

Die oberen Räume wurden mit Laminat-Belag ausgestattet (Siehe Fotos). Die unteren Räume sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt.

Zur Wohnung gehören ein TG-Stellplatz sowie ein Außenstellplatz.

Die beiden PKW-Stellplätze werden für insgesamt 10.000 Euro verkauft und sind dem Kaufpreis der Wohnung hinzu zu rechnen.

Alles in Allem ein Top-Angebot in dieser nachgefragten Lage.

Sonstiges

Die in diesem Exposé sowie in Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben des Eigentümers. Geuenich Immobilien bzw. sein Vertreter hat die sachliche Richtigkeit und Vollständigkeit nicht überprüft und übernimmt daher keine Haftung.

Ein etwaig dargestellter Grundriss ist nicht maßstabgerecht und dient nur als Einrichtungsvorschlag.

Sie möchten eine ähnliche oder andere Immobilie verkaufen/vermieten oder bewerten lassen?

Wir arbeiten seit 35 Jahren in Bergisch Gladbach in diesem Tätigkeitsbereich und können Sie professionell bei den notwendigen Arbeiten unterstützen.

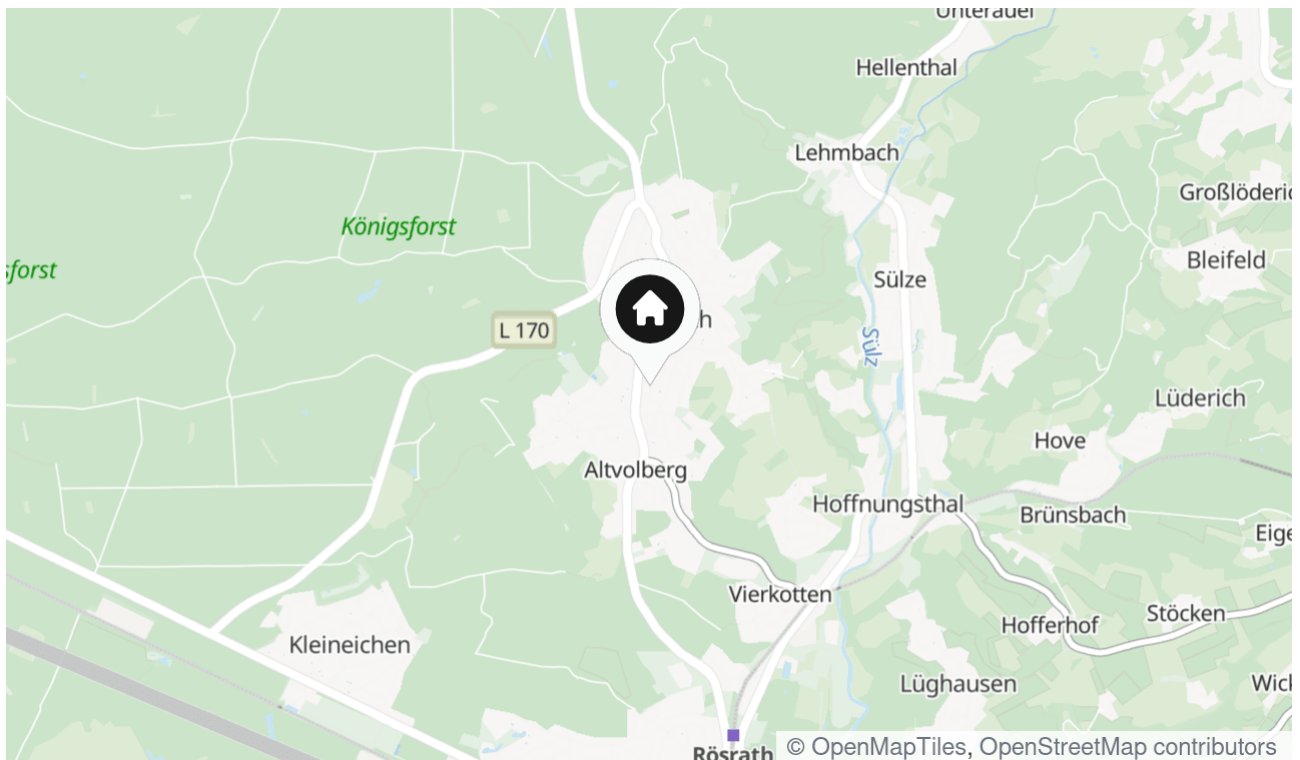
Jetzt unverbindlich kennenlernen und individuelle Beratung erhalten:
<https://www.geuenich.de>

Die besten Ergebnisse zur Ansicht unserer Objektbeschreibungen erzielen Sie mit dem Internetbrowser "Google Chrome". Dieser wurde bei der Entwicklung unserer Vermittlungssoftware als Programmierungstool zugrundegelegt und stellt die Objekte nicht nur optisch sondern auch in den gewünschten Printmedien besonders gut dar.

Lage & Umgebung

51503 Rösrath

Die junge Stadt Rösrath liegt mitten im Königsforst am Ufer des Flüsschens Sülz in landschaftlich äußerst reizvoller Umgebung. Ein großer Waldbestand, das Bergische Land mit seinen Hügeln und Bachläufen, die Wahner Heide als Naturschutzgebiet bieten ein attraktives, abwechslungsreiches landschaftliches Umfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Rösrath ist eingebunden in die Rheinschiene Bonn-Köln-Düsseldorf. Im Nordwesten Rösraths liegt Köln. Gut zugängliche Autobahnen verbinden direkt mit Köln, Düsseldorf, dem Ruhrgebiet und Aachen/Benelux. Mit der City-Bahn ist der Kölner Hauptbahnhof in 20 Minuten zu erreichen. Der 15 Autominuten entfernte liegende Köln-Bonner-Flughafen bietet direkte Verbindung zwischen der Stadt im Grünen und der ganzen Welt. Die Gemeinde verfügt über Grundschule, Hauptschule und Realschule. Kulturelle Akzente werden durch Konzerte, Theaterveranstaltungen und verschiedene Ausstellungen gesetzt. Die Wohnung selber liegt im Vorort "Forsbach".



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis
07.01.2029

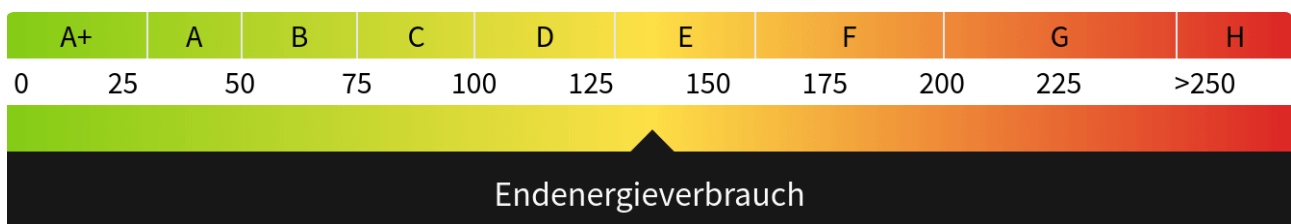
Endenergieverbrauch
135,8 kWh/(m²a)

Baujahr
1997

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung





Seitenansicht aus Osten



Ansicht aus Süden



Ruhige Stichstraße



Südbalkon



Eingangsdiele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Gäste-WC



Treppe zum DG



Oberer Flur



Zimmer 1



Zimmer 2



Hauptbad mit Dusche und Wanne



Hauptbad mit Dusche und Wanne 2

FOCUS BUSINESS



Sehr geehrter Herr Geuenich,

zum **12. Mal** in Folge präsentiert FOCUS-Business Deutschlands **Top-Immobilienmakler 2024**. FOCUS-Business ist DIE Marke für alle Themen rund um Wirtschaft, Finanzen, Recht und Immobilien und präsentiert sich nutzwertig, frisch und nahbar.

Es freut uns Ihnen mitteilen zu dürfen, dass Sie es dieses Jahr in die Liste der **Top-Immobilienmakler 2024** geschafft haben.

Die Top-Immobilienmakler 2024 wurden vom Recherche-Partner Statista mit Unterstützung von ImmoScout24 und den IVD-Regionalverbänden im Auftrag von FOCUS erhoben.

**DEINE IMMOBILIE
SORGFREI VERKAUFEN**

Lass dich in einem kostenlosen Beratungstermin
über mein bewährtes Konzept informieren,
dass seit 35 Jahren in Bergisch Gladbach
viele zufriedene Verkäufer gefunden hat.
Schaue Bewertungen meiner Arbeit von anderen
Verkäufern an,
**Google oder
www.Makler-Empfehlung.de**
Vereinbare
telefonisch oder online einen Vor-Ort-Termin
oder lasse dich per Video-Call über mein
Vertriebs-Konzept informieren.
Immobilienverkaufen,
geht mit meiner Agentur in Bensberg
ganz unkompliziert!
Markus Geuenich



Immobilien verkaufen

Kontakt

Geuenich Immobilien

Kaule 76

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 2204 7598980

E-Mail: Refrath-Immobilien@Geuenich.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Markus Geuenich

Impressum

www.geuenich.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.geuenich.de

