DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20014-SU-H-6636

51503 RÖSRATH

Gepflegtes Reihenmittelhaus als Kapitalanlage in gefragter Lage von Rösrath!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 120 m²	ca. 260 m²	4	335.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**335.000 €**
Wohnfläche	**ca. 120 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 60 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 260 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 120 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Baujahr	**1977**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**

Separate WCs	**2**
Terrassen	**1**
Boden	**Fliesen, Teppich**
Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**19.09.2036**
Endenergiebedarf	**261,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de



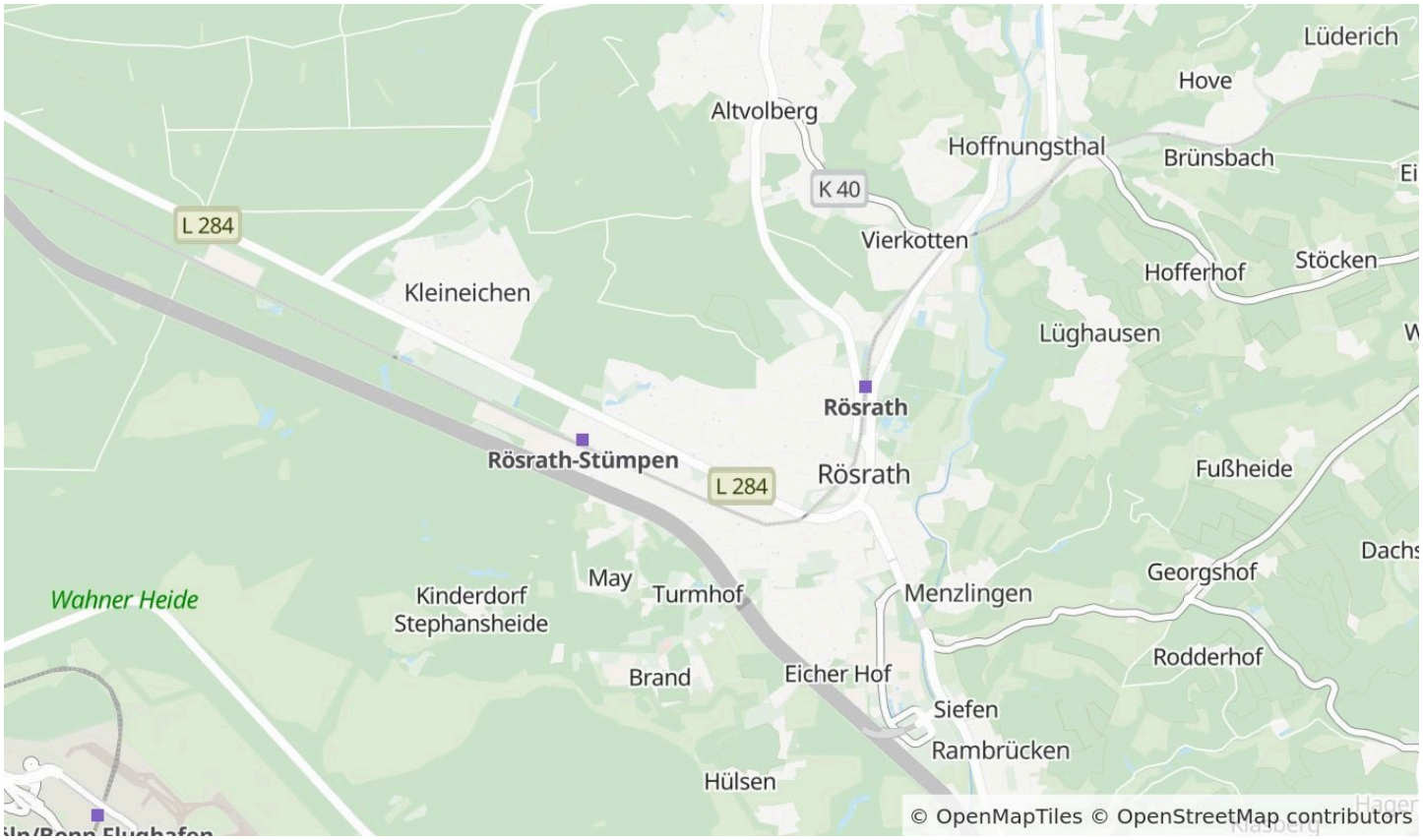
Hauseingang

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in solider Massivbauweise aus dem Baujahr 1977 befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße am Ortsrand. Da die bisherigen Eigentümer im Haus wohnen bleiben möchten, bietet es sich als solide Investitionsmöglichkeit mit Mieteinnahmen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete an. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von 120 m² auf einem 260 m² großen Grundstück. Die Hauptwohnebene befindet sich im Erdgeschoss mit einer Küche, einem Gäste WC und begeistert mit einem großzügigen Wohn- und Esszimmer. Von dort aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten.

Im Dachgeschoss befinden sich das Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer, die man als Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen kann. Das Kellergeschoss bietet ebenfalls mit einem Vorratsraum, einem Hobbyraum und einem separaten Büro wertvolle Nutzfläche. Hinzu kommt noch eine Garage und ein PKW Stellplatz. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit für ein Investment in einer familienfreundlichen Lage.

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie in Rösrath zeichnet sich durch ein ruhiges, grünes und familienfreundliches Wohnumfeld im begehrten östlichen Einzugsbereich von Köln aus. Gelegen in einer von Einfamilienhäusern geprägten Nachbarschaft ohne viel Durchgangsverkehr, bietet das Objekt durch die direkte Nähe zum Königsforst einen hohen Freizeitwert. Trotz der naturnahen Idylle überzeugt die hervorragende Infrastruktur: Supermärkte und Drogerien sind in unter 10 Gehminuten erreichbar, während der Kindergarten und die Schule im nahen Umkreis liegen. Lokale Busse führen schnell zum Bahnhof Rösrath-Stümpen, von wo aus die Bahn in rund 20 Minuten direkt zum Kölner Hauptbahnhof fährt. Über die nahegelegene Auffahrt zur Autobahn A3 lässt sich die Kölner Innenstadt sowie das regionale Autobahnkreuz in kurzer Zeit erreichen.

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de



WC im EG



Küche im EG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Essbereich im EG



Essbereich/ Wohnzimmer im EG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Badezimmer im OG



WC im OG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Gäste-/ Kinderzimmer im OG



Schlafzimmer im OG

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Büro/Kinderzimmer im OG



Blick auf die Terrasse

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de



Terrasse

Herr Norbert Nenn

Tel. 004922411633600

info@bender-immobilien.de

Ausstattung

— Gas-Zentralheizung

— 2-fach Isolierverglaste Fenster aus Holz

— Fußbodenheizung (EG)

— 2 Gäste-WC (EG und DG)

— Garage und Stellplatz

— Terrasse hinter dem Haus, Balkon im OG

— Bad mit Wanne und Dusche (DG)

— Büro, Hobbyraum sowie weitere Nutzfläche im Keller

Sonstiges

Rösrath liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis, direkt am östlichen Stadtrand von Köln. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion Köln/Bonn. Die waldreiche Umgebung mit dem Königsforst, weitläufigen Wander- und Radwegen sowie idyllischen Ortsteilen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sorgen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und eine gute Verkehrsanbindung für eine hohe Lebensqualität. Rösrath ist besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die die Nähe zur Großstadt mit einem ruhigen, grünen Wohnumfeld verbinden möchten.

Herr Norbert Nenn
Tel. 004922411633600
info@bender-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Norbert Nenn

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004922411633600

E-Mail: info@bender-immobilien.de

Diese Immobilie online