

# Exposé

## Reihenendhaus in Rösrath

**Gepflegtes Reihenendhaus in beliebter Wohnlage  
(Glasfaser, Doppelgarage, 2 Terrassen, unterkellert)**



Objekt-Nr. OM-311355

### Reihenendhaus

Verkauf: **578.000 €**

Ansprechpartner:  
Tino Martin

51503 Rösrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1992                  | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 390,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 4              |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 122,45 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2              |
| Nutzfläche        | 48,54 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte, auf Vorder- und Rückseite verklankerte REH wurde 1992 in einer Anliegerstraße errichtet. Der überdachte Hauseingangsbereich wurde seitlich an einem Vorbau angeordnet, wodurch sich ein kleiner, abgeschlossener Windfang mit genügend Platz für Garderobe und Schuhschrank ergab. Im Windfang befindet sich die Tür zum Gäste-WC, wie auch die Tür zur Diele, wo sich die Zugänge zur straßenseitig angeordneten Küche, wie auch den durch ein Glaselement von der Diele getrennten Wohn- und Essbereich befindet. Über eine Holzterrasse, die sich im Dielenbereich vom KG bis zum DG erstreckt, erreichen Sie das 1. OG, wo sich 3 Zimmer und ein TL-Bad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Toilette befinden. Das im DG befindliche Gästezimmer ist mit einem kleinen TL-Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette ausgestattet. Im KG finden Sie Räumlichkeiten, wie einen Wasch- und Trockenraum, einen

großen Vorratsraum sowie einen großen Partyraum.

1993/94 wurde eine Doppelgarage mit Satteldach an das Wohnhaus angebaut. Der hieraus entstandene Dachboden eignet sich ideal zum Lagern von Gegenständen, die nicht allzu oft benötigt werden. Vor der Garage sind 2 weitere PKW-Stellplätze. Die Garage ist auch vom Garten aus über eine 2te Terrasse begehbar. Diese Terrasse ist mit einem Glasdach überdacht und kann somit auch bei nicht allzu schönem Wetter genutzt werden. Die vom Wohnzimmer aus begehbare Terrasse verfügt über eine elektr. ausfahrbare Markise, die sich über die gesamte Hausbreite erstreckt.

## Ausstattung

**Fußböden:**

Als Bodenbelag wurde im EG und KG Fliesen verlegt, im OG 1 sowie auch im DG wurde Teppich verlegt, dieser ist nicht verklebt und somit leicht zu entfernen.

**Wände:**

Alle Wände, außer denen in den Bädern und Dielenbereichen, wurden tapeziert und gestrichen, in den Dielenbereichen sind die Wände verputzt und gestrichen, in den Bädern und dem Gäste-WC wurden die Wände bis zu 2/3 gefliest, der obere Bereich ist verputzt. Der Keller ist ausgebaut, z. T. mit Holz verkleidet und verputzt. Der Wasch- und Trockenraum ist unverputzt.

**Decken:**

Die Decken sind mit verschiedenen Materialien wie Feinputz, Holz und Tapeten versehen.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Trotz aller Gründlichkeit bei der Überprüfung der gemachten Angaben wird nicht für deren Richtigkeit gehaftet.

## Lage

Zum Bahnhof Rösrath-Stümpen (RB 25), wie auch zu den Bushaltestellen benötigen Sie fußläufig ca. 5-7 Minuten. Die BAB-Anschlüsse zur A3 in Lohmar und Königsforst sind in ca. 5-10 Minuten erreichbar. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im Umkreis von 1 km.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Terrassenansicht



# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



kleine Nebengebäude



Wohnen/Essen



# Exposé - Galerie

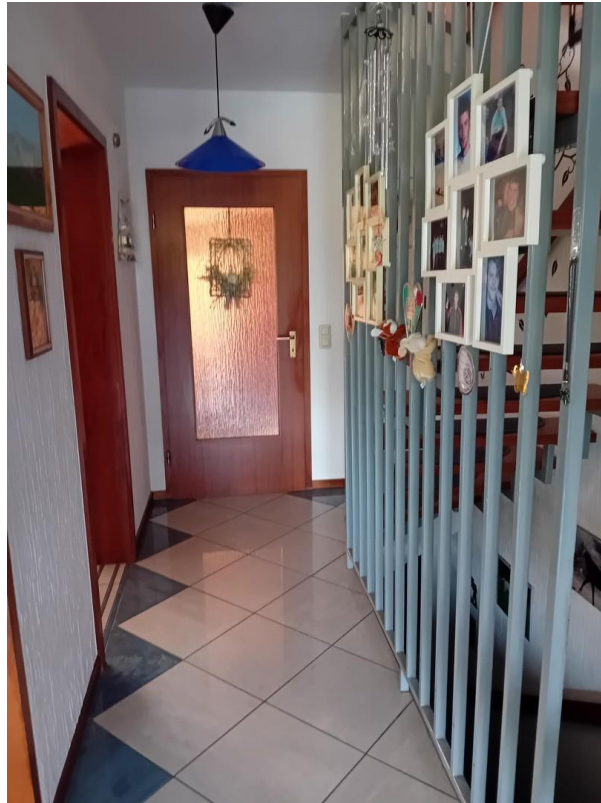


Wohnen/Essen



Küche

# Exposé - Galerie



Diele EG



Windfang



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



Kinderzimmer 1/Büro OG 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1/Büro OG 1



Kinderzimmer 2/Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2/Büro



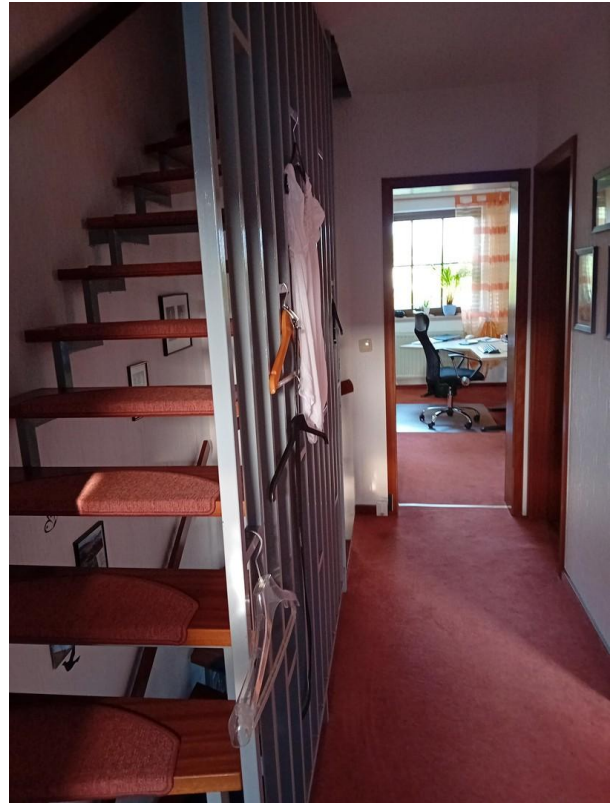
Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Diele OG 1



Gästezimmer DG



# Exposé - Galerie



Gästezimmer DG



Gästebad DG



Diele KG



# Exposé - Galerie



Partyraum