

# Exposé

## Wohnung in Rösrath

### Geräumige Etagenwohnung mit Terrasse in ruhiger Wohngegend



Objekt-Nr. **OM-316707**

#### Wohnung

Verkauf: **345.999 €**

Am Heidenkeller 14  
51503 Rösrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich bei dieser Wohnung um eine hübsche Immobilie mit ca. 580m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Neben fünf einladenden Zimmern zählen zu dem Objekt ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Die vorhandene Einbauküche spart Ihnen Zeit und bares Geld. Durch den zur Wohnung gehörenden Stellplatz /Garage finden Sie immer einen Parkplatz. Auch ein Kellerraum ist vorhanden und bietet weiteren Stauraum. Elektronik ist dieses Jahr gepflegt und Sanitär 2019 gepflegt worden. Zudem liegt ein Nebengebäude vor, welches als Lagerraum oder als Werkstatt genutzt werden kann.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Gäste-WC

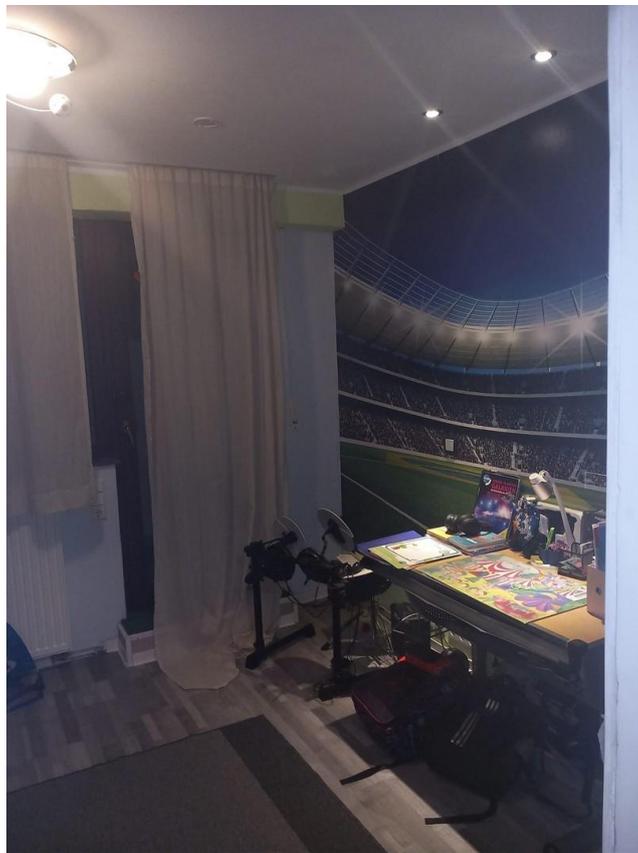
## Lage

Das Objekt liegt in Rösrath. Die Buslinie 422 verkehrt unweit des Objekts. In näherer Umgebung finden Sie zwei Ärzte, ein Restaurant und einen Supermarkt. Auch ein Fitnessstudio, ein Physiotherapeut und ein Friseur sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt finden Sie außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und einen Kindergarten. Einige Museen, ein Kino und verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,74 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

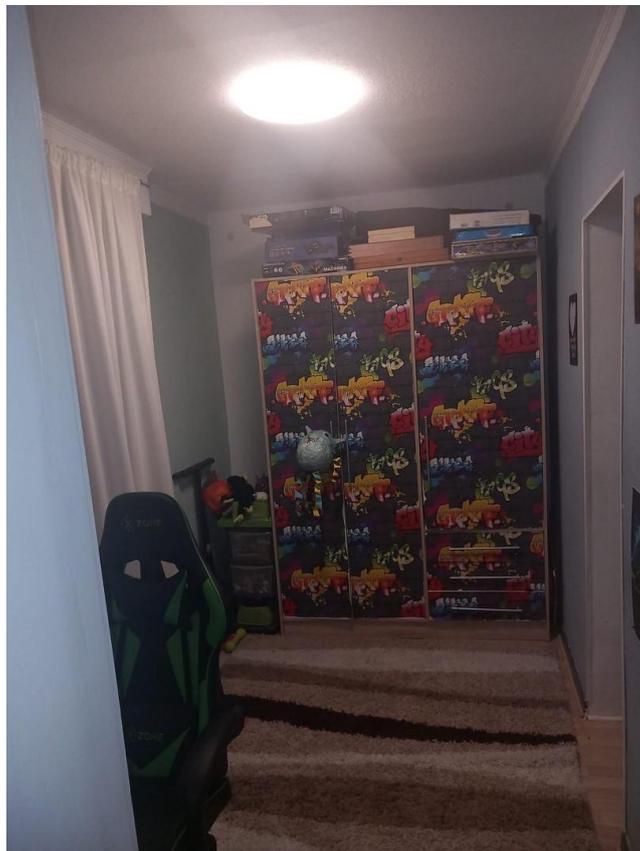


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

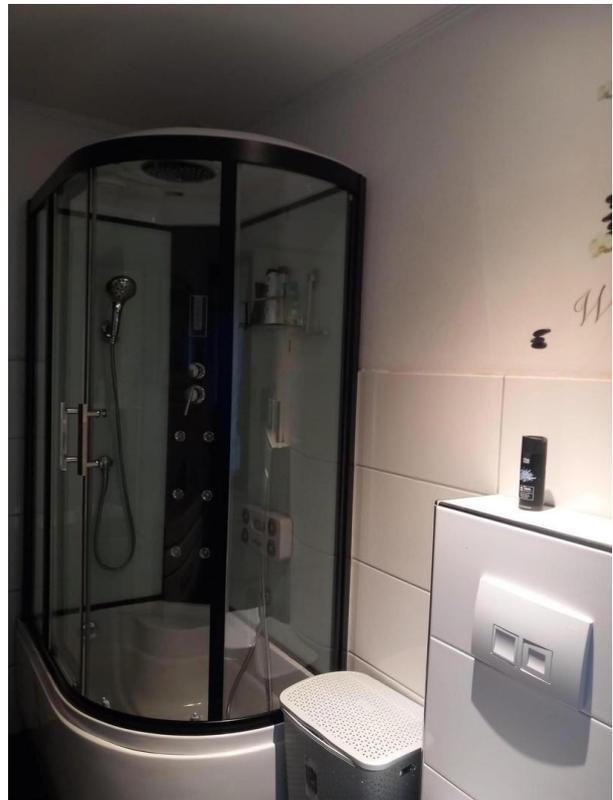
# Exposé - Galerie



Terrasse

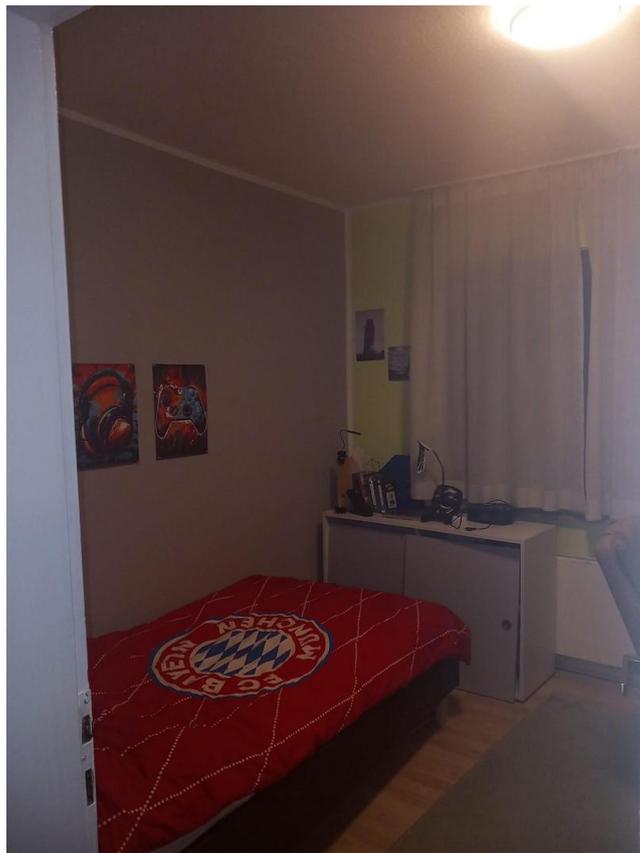


Hausansicht

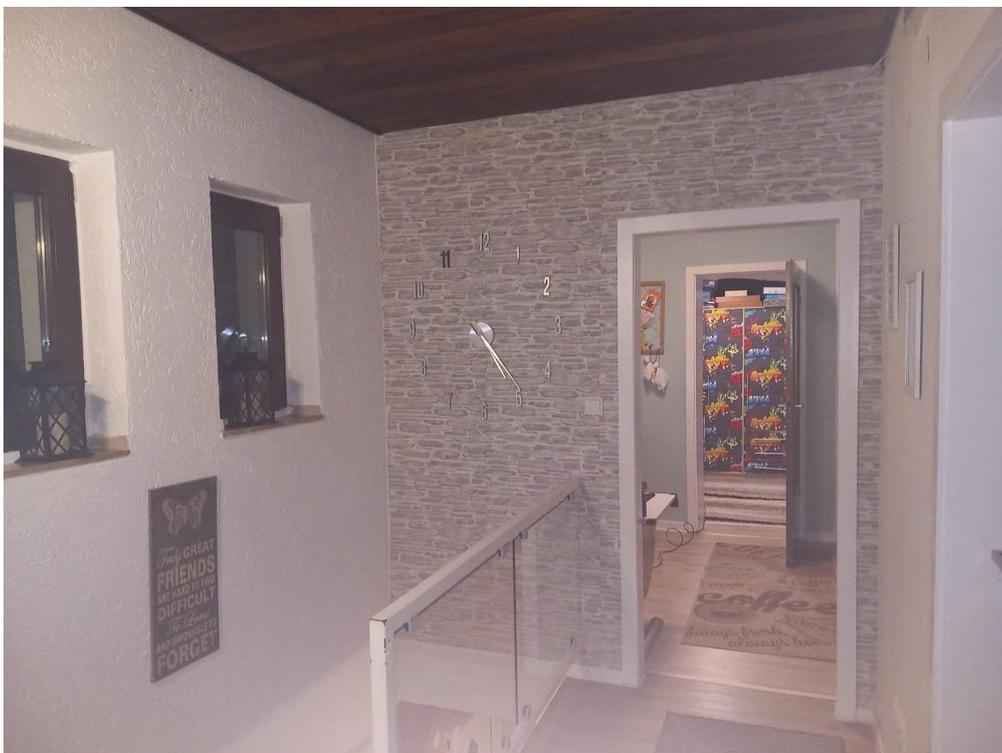


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

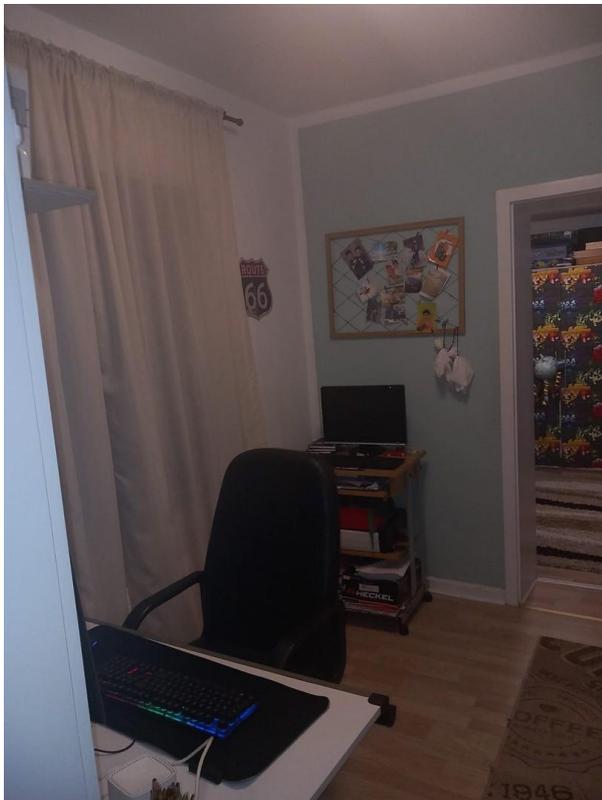


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Gäste-WC