

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rösrath

### Freundliches 6-Zimmer-Einfamilienhaus mit gehobener Innenausstattung und in Rösrath-Forstbach



Objekt-Nr. OM-326981

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.500 € + NK**

51503 Rösrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Summe Nebenkosten	250 €
Grundstücksfläche	221,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	7.500 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem zweistöckigen Einfamilienhaus handelt es sich um ein attraktives Objekt mit eigener Einliegerwohnung, das durch eine gehobene Innenausstattung besticht und nach Absprache ab sofort bezogen werden kann. Neben sechs schönen Zimmern zählen außerdem drei Badezimmer zu der Immobilie. Durch die 2 Auto-Stellplätze, welche sich direkt am Haus befindet, können Sie Ihre Wocheneinkäufe entspannt nach Hause tragen.

## Ausstattung

KfW- Effizienzhaus 55, mit Luftwärmepumpe, Parkettböden, modernen Badezimmern mit großformatigen Fliesen

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in Rösrath-Forsbach, einer begehrten und familienfreundlichen Wohnlage vor den Toren Kölns. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Kombination aus ruhiger Natur und urbaner Nähe aus.

**Verkehrsanbindung:** Die S-Bahn-Station Rösrath ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung nach Köln und Bonn. Die Autobahn A3 sowie der Flughafen Köln/Bonn sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

**Bildung und Freizeit:** Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind in der Nähe und bequem erreichbar. Für Naturliebhaber lädt das Bergische Land mit seinen Wander- und Radwegen zu Ausflügen ein.

**Naherholung:** Die waldreiche Umgebung und der nahegelegene Königsforst bieten optimale Voraussetzungen für entspannte Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.

Forstbach kombiniert eine hervorragende Anbindung mit einem idyllischen Wohnumfeld – perfekt für Familien, Paare oder Berufspendler!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

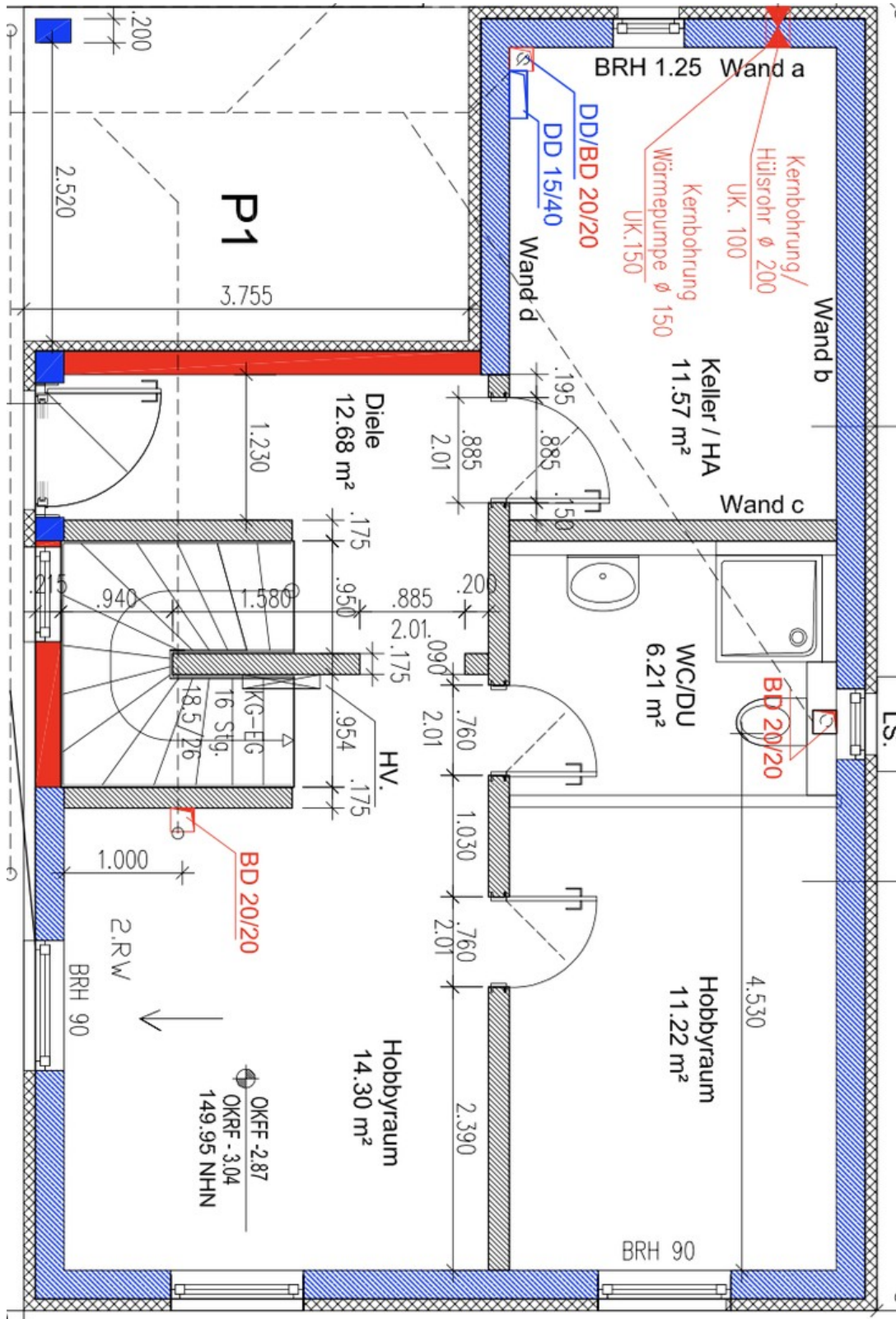








# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG