Rösrath – Zentrum

BIETERVERFAHREN - Modernes Einfamilienhaus in Sackgassenendlage!

Objektnummer: 25066021

KAUFPREIS: 435.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 128 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 285 m²

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	25066021
Wohnfläche	ca. 128 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

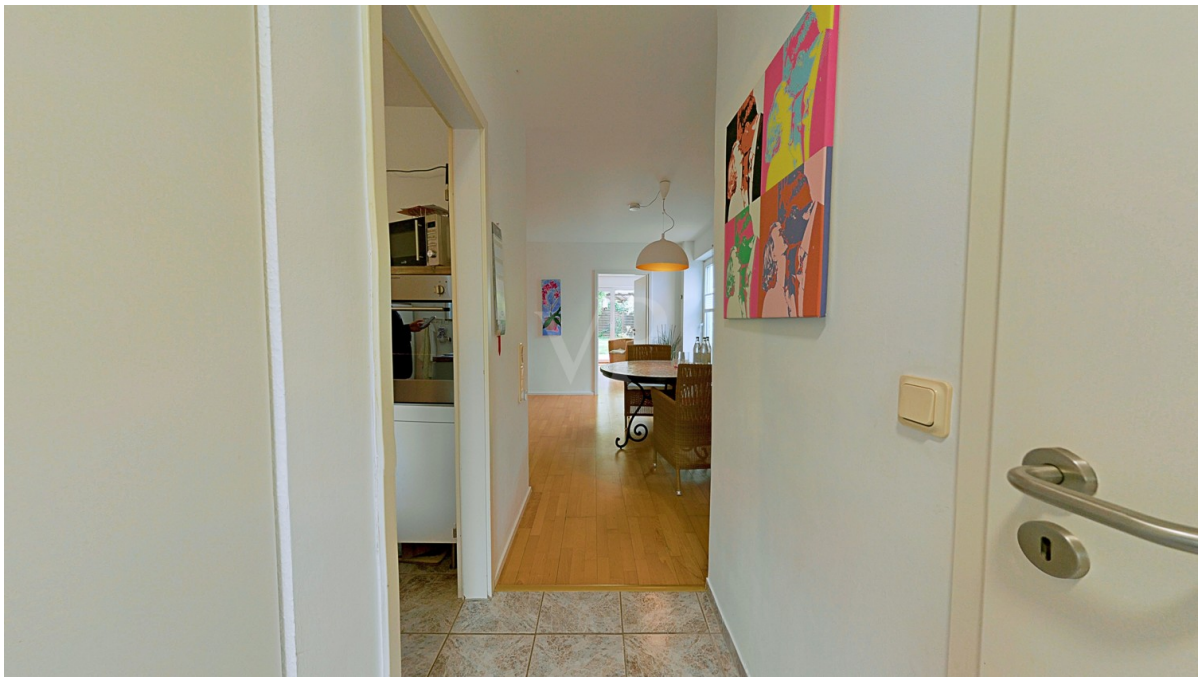
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	27.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	129.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Ein erster Eindruck

Im Bieterverfahren wird hier ein gepflegtes Reiheneckhaus, das auch als Raumwunder bezeichnet werden kann, angeboten. Es befindet sich am Ende eine Sackgasse, somit können Kinder gefahrlos auf der Straße spielen, Das Haus bietet drei großzügige Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Immobilie verfügt über eine Terrasse und einen nach Süden ausgerichteten Garten. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Komfort und Energiesparsamkeit stehen im Vordergrund, weshalb 2017 eine moderne Gas-Brennwert-Heizung installiert wurde. Im EG erhielt der Treppenaufgang 2019/2020 eine Abtrennung mit einer Schiebetür sowie eine Abgrenzung zum Wohnbereich. Gleichzeitig wurde das Gäste-WC zu einem vollwertigen Duschbad umgebaut. Home-Office als auch anspruchsvolles Streaming und Gaming sind möglich, da ein Glasfaseranschluss bereits im Haus liegt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar und machen die Immobilie insbesondere für Familien besonders attraktiv. BIETERVERFAHREN: Dieses Reiheneckhaus wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN - Geschäftsstelle Bergisch Gladbach - im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem offenen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen. BESICHTIGUNG: Alle Interessenten haben die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen. Die Besichtigungstermine finden klassisch nach Terminabsprache statt. Bevor die Besichtigung erfolgt, ist ein Objektnachweis zu unterzeichnen. Gerne übersenden wir Ihnen vorab ein Exposé des Immobilienangebotes mit weiteren Informationen. SCHRIFTLICHES ANGEBOT: Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot mit einem aussagekräftigen Bonitätsnachweis bis spätestens zum 04.07.2025 ein. E-Mail: gabriele.von.oertzen@von-poll.com Anschrift: Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach NOTARVERTRAG: Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande. KÄUFERCOURTAGE: Zzgl. Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages/Beurkundung. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite! von

Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Bergisch Gladbach Geschäftsstelleninhaberin: Flotho & von Oertzen GbR Geschäftsstellenleiter: Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen Adresse: Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach Tel.: 02204 / 481280 Fax.: 02204 / 4812811 E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Ausstattung und Details

•Einbauküche mit Großelektrogeräten
•Abtrennung des Treppenaufgangs mit Schiebetür in 2019/2020
•Modernisierte Gas-Brennwert-Heizung aus 2017
•Umbau des Gäste-WCs in ein Duschbad in 2019/2020
•Handtuchwärmekörper in zwei Bädern
•Rollladen, manuell betrieben
•Teilweise Insekten-Schutzgitter vor den Fenstern
•Ein neuer Heizkörper im Dachgeschoss in 2019/2020
•Elektrische Markise (von innen steuerbar)
•Glasfaserleitung im Haus
•Garage mit zusätzlichem Abstellbereich und direktem Zugang zum Garten

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Alles zum Standort

Rösrath mit einem Waldanteil von nahezu 50 Prozent liegt eingebettet im Naturpark Bergisches Land und gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Rechtsrheinischen in unmittelbarer Nähe zu Köln. Kleineichen und die angrenzende Umgebung überzeugen durch zahlreiche Erholungsmöglichkeiten sowie durch ein sehr reizvolles Naherholungsgebiet. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindungen sind sehr gut: Ärzte, Kindergärten, Schulen und alle Geschäfte des täglichen Lebens sind ausreichend vorhanden. Die Kölner Innenstadt als auch der Flughafen Köln-Bonn sind in ca. 20 Minuten erreichbar. Die Autobahnen A3 und A4 sind ebenfalls innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Das angrenzende Naturschutzgebiet des Königsforstes lädt zum Wandern, Joggen und Radfahren ein.

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 129.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25066021 - 51503 Rösrath – Zentrum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com