

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rösrath

**Exklusive mediterrane u. hochwertige DHH 240qm mit  
Pool, Whirlpool, Sauna & Wohnkeller in Rösrath**



Objekt-Nr. OM-391040

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Woronow

51503 Rösrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	480,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m²	Stellplätze	5
Nutzfläche	280,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche mediterrane und hochwertige Doppelhaushälfte bietet luxuriösen Wohnkomfort und ein ganzjähriges Urlaubsambiente. Highlight ist der ca. 8×4 m große, beheizte Pool (Wärmepumpe + Elektroheizung) sowie ein 2×2 m Whirlpool für bis zu fünf Personen und eine Außensauna. Die überdachte Außenküche mit BBQ-Grill, Kühlschrank und Pizzaofen lädt ganzjährig zu geselligen Abenden ein.

Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit großer Sofalandschaft, Kamin und exklusiver Entertainment-Wohnwand mit 90-Zoll-TV. Die separate Häcker-Küche mit Kochinsel und Miele-/Bosch-Geräten bietet viel Platz zum Kochen und Essen.

Im Obergeschoss befinden sich das Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und großen Bad sowie zwei weitere Zimmer, eines davon mit Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss (ca. 35 m²). Der hochwertige Wohnkeller verfügt über ein ca. 35 m² großes Souterrain-Zimmer mit separatem Außenzugang sowie eine moderne große Waschküche, Technikraum, Abstellraum und ein weiteres Zimmer.

Fußbodenheizung über (Luft-Wärmepumpe) und Klimaanlage im ganzen Haus sorgen für hohen Wohnkomfort. Der mediterran gestaltete Garten mit Beleuchtung, Olivenbaum und Palmen sowie insgesamt fünf Stellplätze runden das Angebot ab.

Das energieeffiziente ELK-Fertighaus mit wasserdichten Betonkeller (Baujahr 2014) wird auf Wunsch voll möbliert verkauft (Ausstattung und TVs inklusive, Deko teilweise), oder auch gerne Teil möbliert oder komplett ohne Möbel. Das Haus kann nach Absprache kurzfristig bezogen werden.

## Ausstattung

Das Haus bietet insgesamt eine hochwertige, neuwertige und gepflegte Ausstattung. Die letzten Sanierungen und Instandhaltungen fanden 2024 und 2025 statt. Der beheizbare Pool von 8x4m, ein Whirlpool von 2x2m, Außensauna 2x2m, eine BBQ Außenküche mit hochwertigen Grill, Pizzaofen und Kühlschrank. Die 3-fach verglasten Fenster werden über die Außenjalousien über Taster im jeweiligen Zimmer, Zeituhr, Fernbedienung oder Smart Home APP verschattet bzw. verschlossen. Das ganze Haus ist Video- und Alarm überwacht. Weitere Technik wie Rauchmelder, Wlan/Wifi Netz und Netzwerkanschlüsse in jedem Zimmer und an jedem TV. Die Fußbodenheizung ist in jedem Zimmer via digitalem Raumthermostat zu steuern. Die Klimaanlage per Smart Home APP oder Fernbedienung. Der elektr. Kamin kann heizen und hat eine LED RGBW Ambiente Beleuchtung. Im Außenbereich befinden sich hochwertige Pflanzen und Bäume, zudem zwei Gartenhäuser und eine mobile Wallbox für E-Autos.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Anschrift der Immobilie:

An der Merlenburg 15 in 51503 Rösrath, linke Haushälfte.

Umgebung: Nette und hilfsbereite Nachbarn, zum größten Teil mit Kindern.

## Lage

Rösrath ist eine charmante Stadt im Rheinisch-Bergischen Kreis, die durch ihre ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig gute Anbindung an die Metropole Köln besticht. Die Stadt eignet sich ideal für Familien und Pendler, die eine hohe Lebensqualität in einer grünen Umgebung suchen, aber dennoch nicht auf die Vorzüge einer Großstadt verzichten wollen.

Das Haus ist zentral gelegen, Schulen, Kitas, Bushaltestellen,

S-Bahn, Geschäfte, Supermarkt, alles zu Fuß innerhalb 5-10 Minuten erreichbar.

Allgemeine Informationen:

Lage: Rösrath liegt etwa 15 km südlich von Köln und ist verkehrstechnisch gut über die Autobahnen A3 und A4 zu erreichen. Auch die S-Bahn-Verbindungen sorgen für eine schnelle Anbindung an den Kölner Hauptbahnhof.

Bevölkerung: Mit einer Bevölkerung von rund 28.000 bis 30.000 Menschen ist Rösrath eine überschaubare, jedoch gut erschlossene Stadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





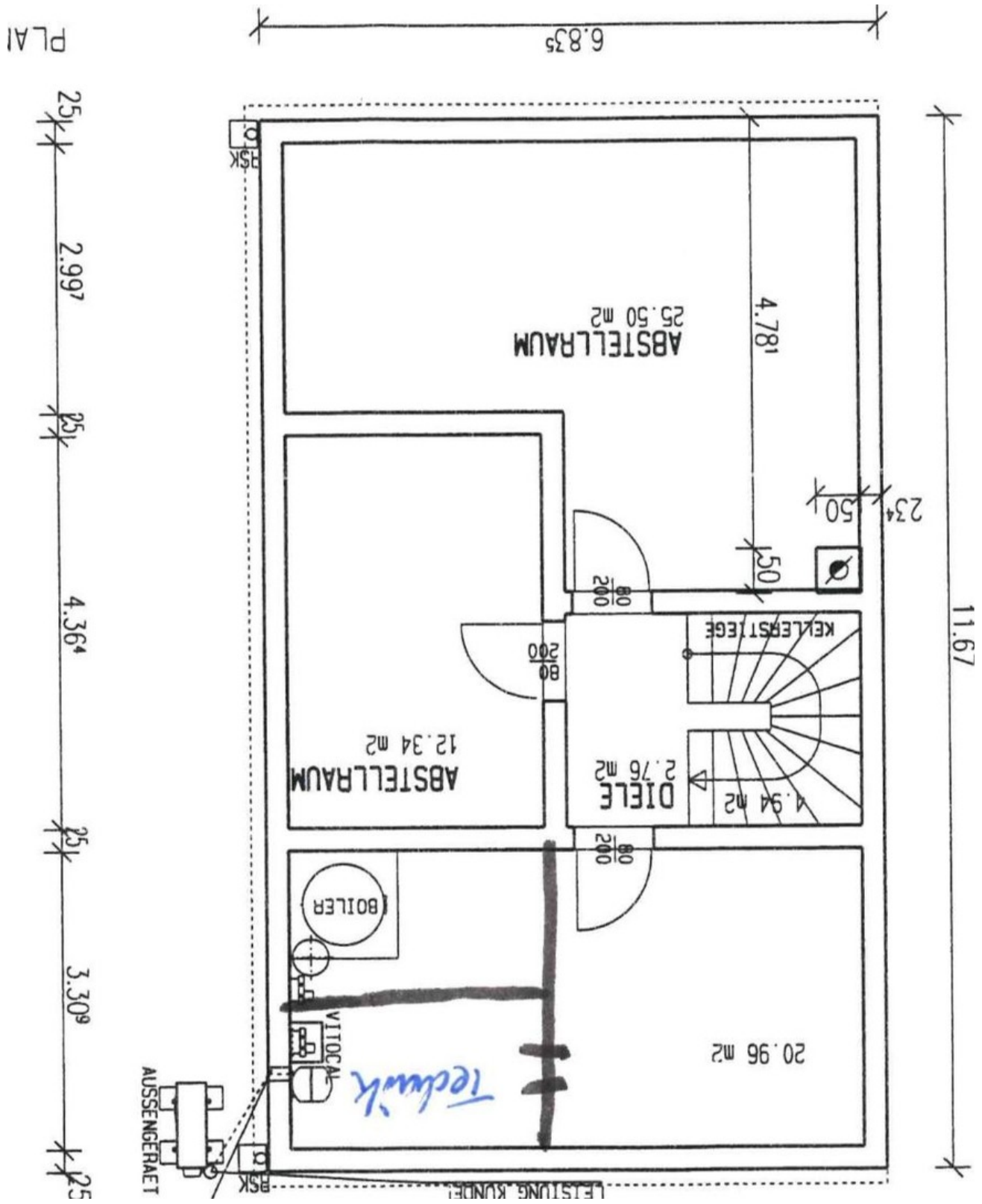
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

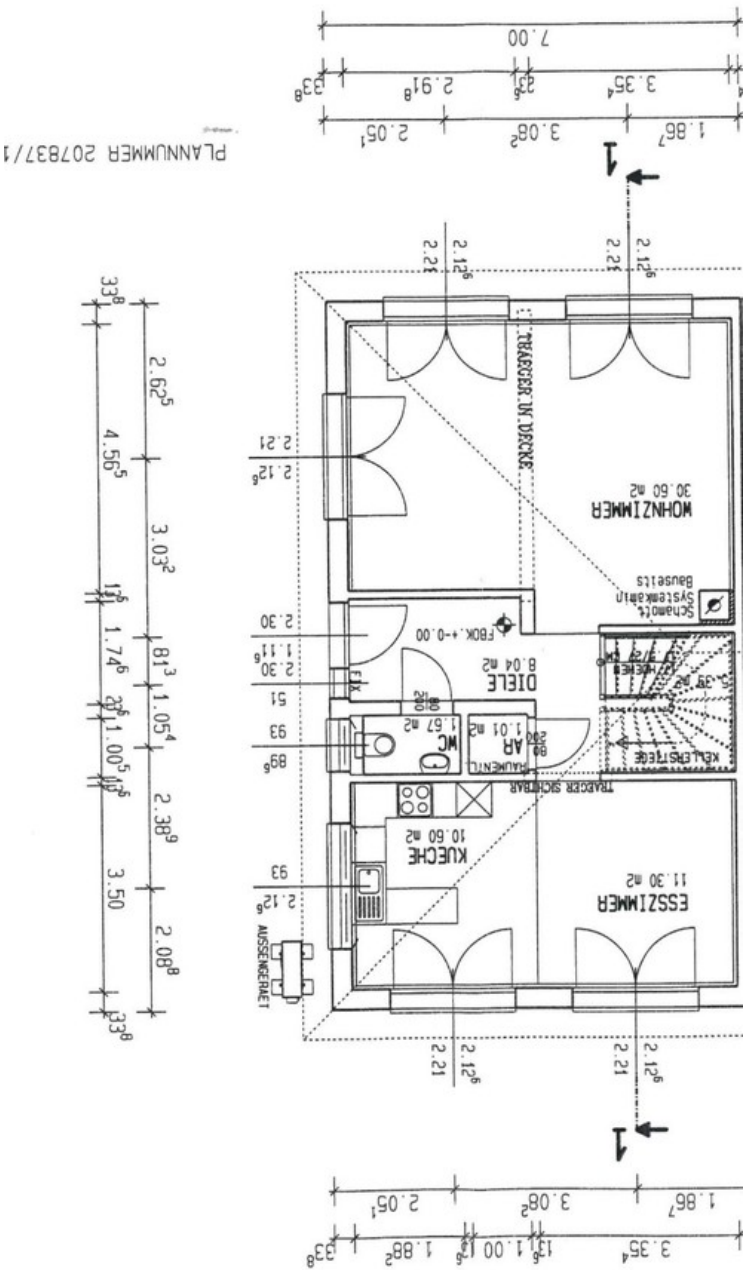


# Exposé - Grundrisse

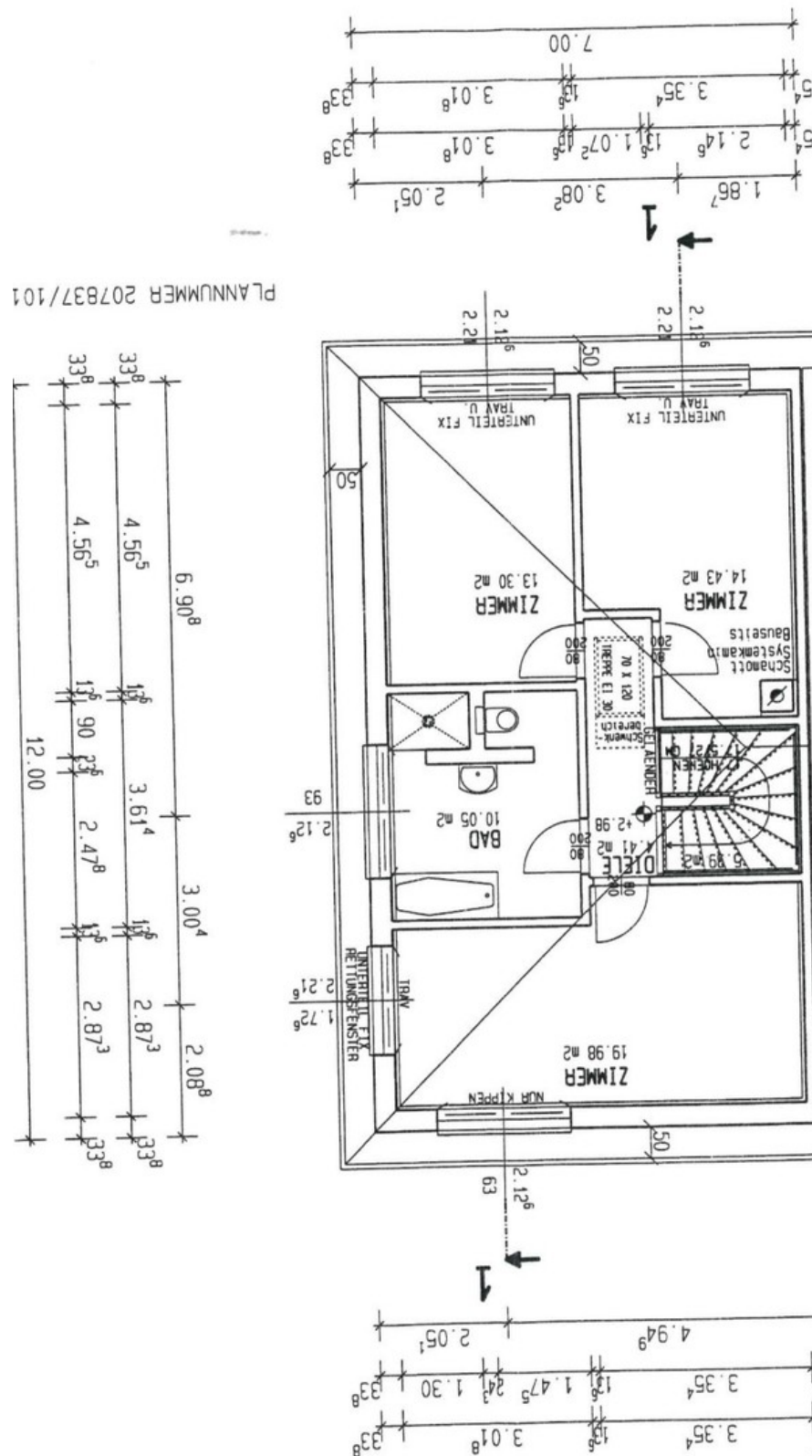




# Exposé - Grundrisse

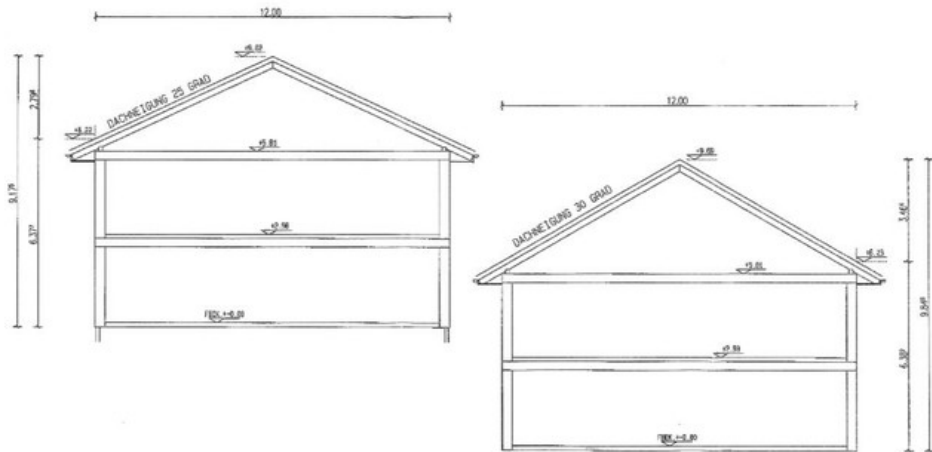


# Exposé - Grundrisse

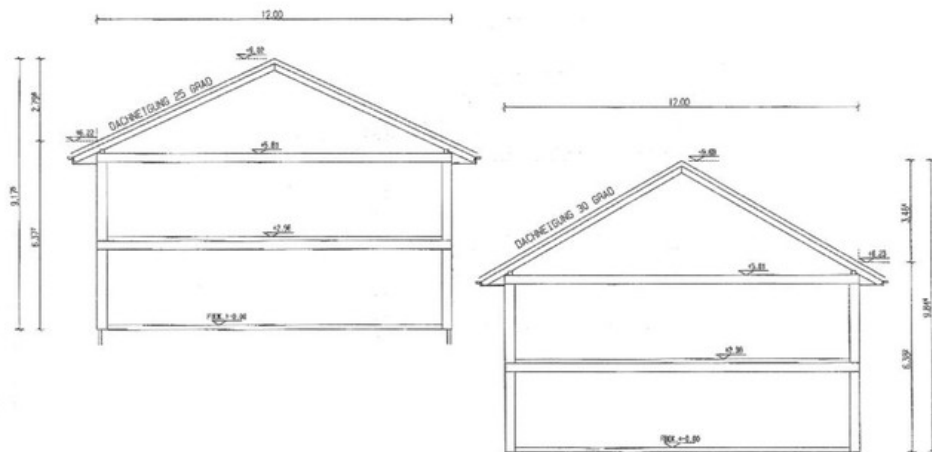


# Exposé - Grundrisse

**SCHNITT**  
207837+207838  
DN 25+30 GRAD  
BM 27.03.2013



**SCHNITT**  
207837+207838  
DN 25+30 GRAD  
BM 27.03.2013



# Exposé - Grundrisse

SNITT 1-1

