

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rösrath-Durbusch

### Rösrath-Einfamilienhaus für Individualisten Wald bis ans Haus, bezugsfrei



Objekt-Nr. OM-393654

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Gertrud Wollermann  
Telefon: 0177 5565590  
Mobil: 0177 5565590

Lüderichweg 9  
53797 Rösrath-Durbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.020,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	23,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus mit einem Carport liegt in Lohmar-Durbusch. Das massiv errichtete Wohnhaus wurde zweigeschossig (EG/UG) mit versetzten Ebenen errichtet. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks ist das UG rückwärtig ebenerdig zugänglich. Durch die direkte Lage am Wald hat man durch die großen Fenster einen zauberhaften, wunderschönen Blick in diesen. Übernahme kann kurzfristig erfolgen.

## Ausstattung

Es befinden sich im Anbau ein sehr schöner Werkraum. Das Haus wird vorübergehend Maklerfrei und damit Provisionsfrei angeboten. Das Haus ist leerstehend und könnte schnell bezogen werden. Der Heizungsverbrauch war durch wenig Nutzung des Hauses durch eine 83-jährige Person und Nutzung des Kachelofens sehr niedrig und dürfte bei normaler Nutzung höher sein.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Anfragen werden nur mit vollständiger Anschrift und Bonitätsnachweis bearbeitet. Verkauf von privat. Der Kaufpreis liegt 50.000,- € unterm Wertgutachten eines vereidigten öffentlich rechtlich bestellten, vereidigten Sachverständigen und schafft Spielraum für Modernisierungen.

Die in diesem Exposé enthaltenen Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers oder eines Dritten. Diese Angaben sind nach bestem Wissen geprüft. Für deren Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Die hier eingestellten Flächendefinitionen sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit, wurden durch uns nicht vermessen und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

## Lage

Haus liegt direkt an Waldflächen und Grünland, Grün- und Erholungsflächen, wie z.B. der Siegburger Staatsforst, der Königforst und die Wahner Heide befinden sich in der Nähe.

Zentrale Lage:

Rösrath 1 km, Overath ca. 5 km, Bonn ca. 30 km, Köln ca. 28 km, Düsseldorf ca. 64 km

Gute Verkehrsanbindung: DB-Bahnhof Honrath ca. 4 km, ICE-Bahnhof Siegburg ca. 18 km, ICE-Bahnhof Köln-Messe/Deutz ca. 26 km, Autobahnanschlussstelle Overath ca. 7 km, Flughafen Köln-Bonn ca. 18 km

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Vorderansicht



# Exposé - Galerie



Hinteransicht



Seitenansicht Balkon

# Exposé - Galerie



seitliche Ansicht



Eingang



# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Blick in den oberen Bereich



Essecke



# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich



Treppe zum Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Blick auf dem Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



seitliches Zimmer



# Exposé - Galerie



seitliches Zimmer



Flur Souterrain

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Terrasse Souterrain

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Waschküche

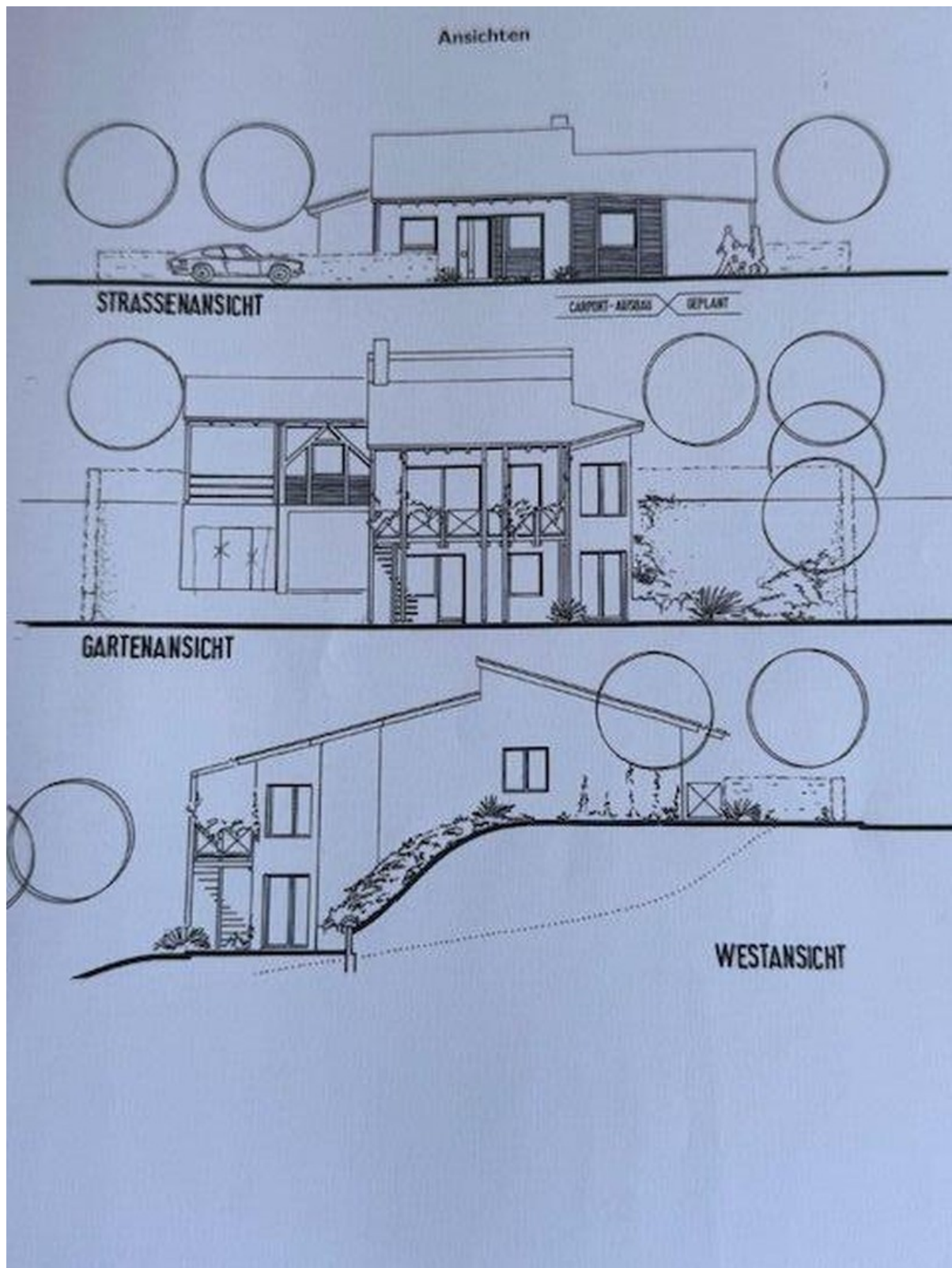


# Exposé - Galerie



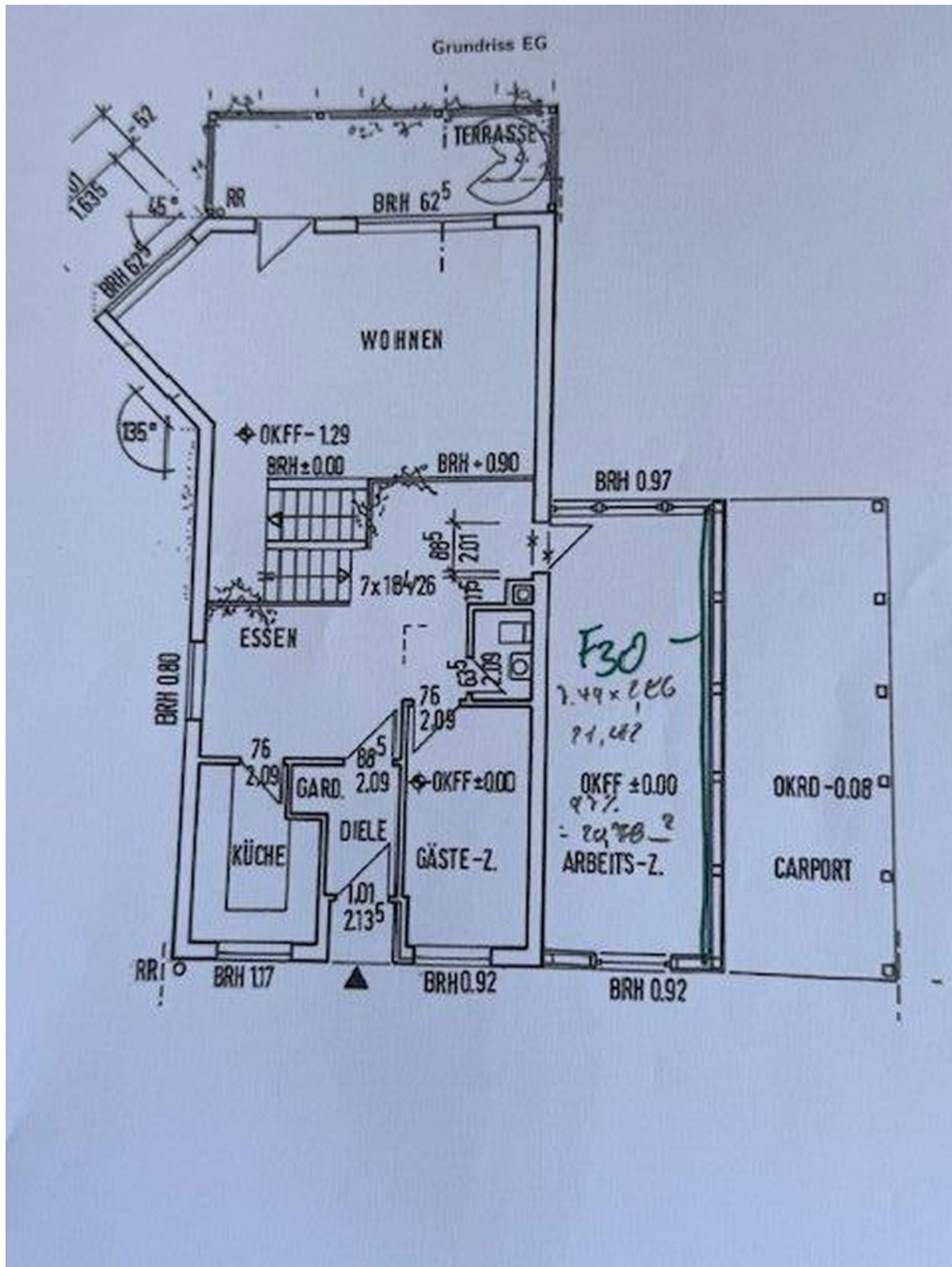
Abstellraum

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

