

Exposé

Einfamilienhaus in Rösrath-Durbusch

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



Objekt-Nr. OM-393654

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

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

53797 Rösrath-Durbusch
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.020,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	23,00 m ²	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 beim Verkehrswert /Wertgutachten eines vereidigten öffentlich rechtlich bestellten, vereidigten Sachverständigen von 2023. Seitdem sind Teuerungen erfolgt und im Außenbereich und Anbau viel investiert. Sie kaufen keinen Neubau und es sind Abschreibungen aufgrund des Alters erfolgt.

Eine Teilfinanzierung kann temporär vom Eigentümer erfolgen, z.B. im Erbfall.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hinteransicht

Exposé - Galerie



Eingang



Küche

Exposé - Galerie



Blick in den oberen Bereich

Exposé - Galerie

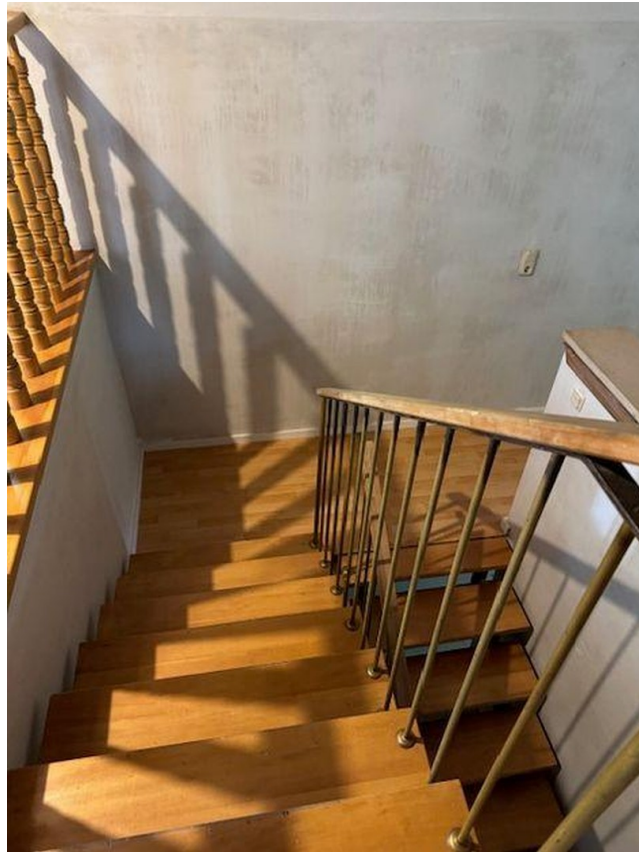


Essecke



Blick in den Wohnbereich

Exposé - Galerie



Treppe zum Wohnbereich



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Blick auf dem Balkon



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Gäste-WC

Exposé - Galerie



seitliches Zimmer



seitliches Zimmer

Exposé - Galerie



Flur Souterrain



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Terrasse Souterrain



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

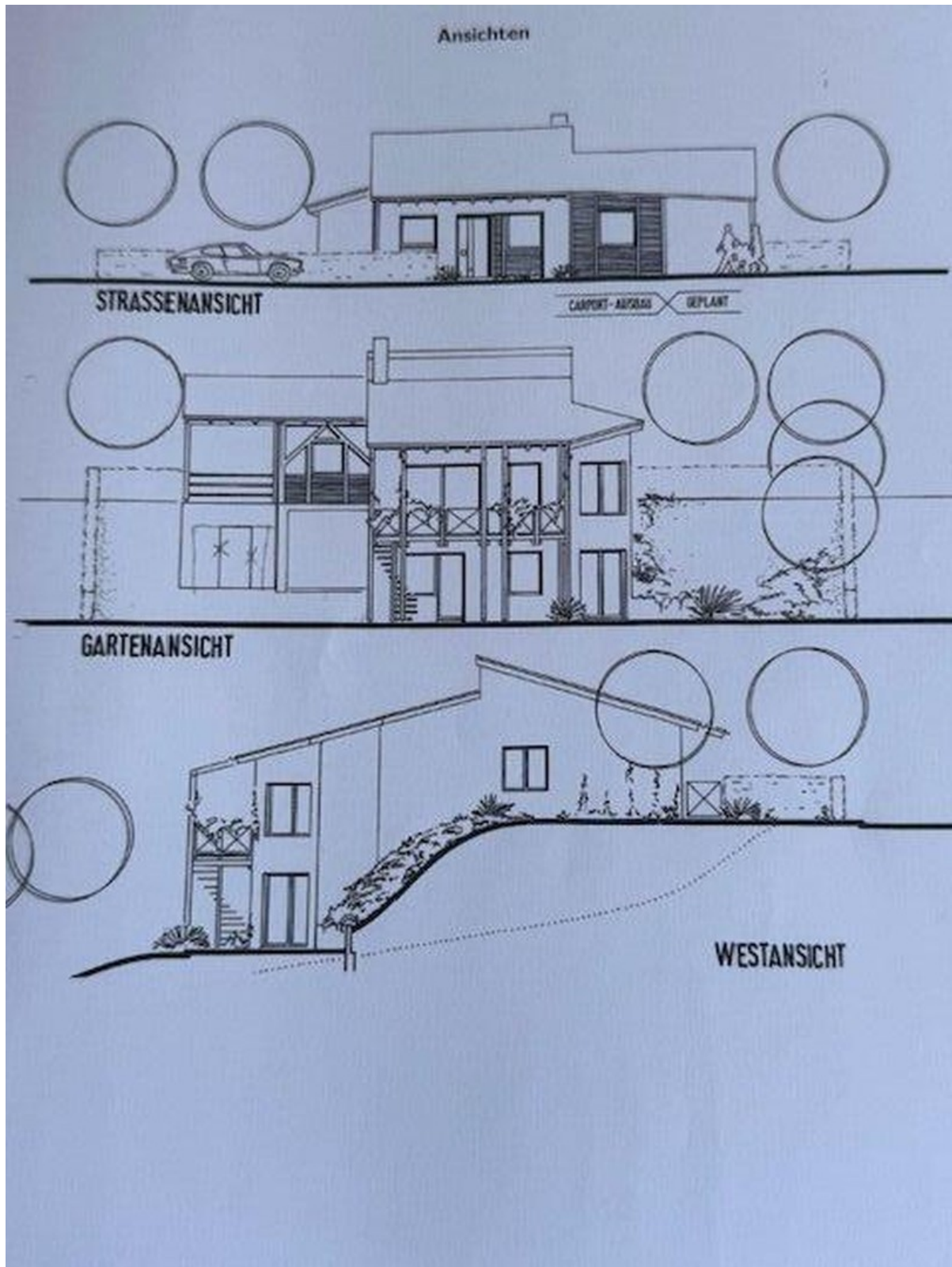


Waschküche

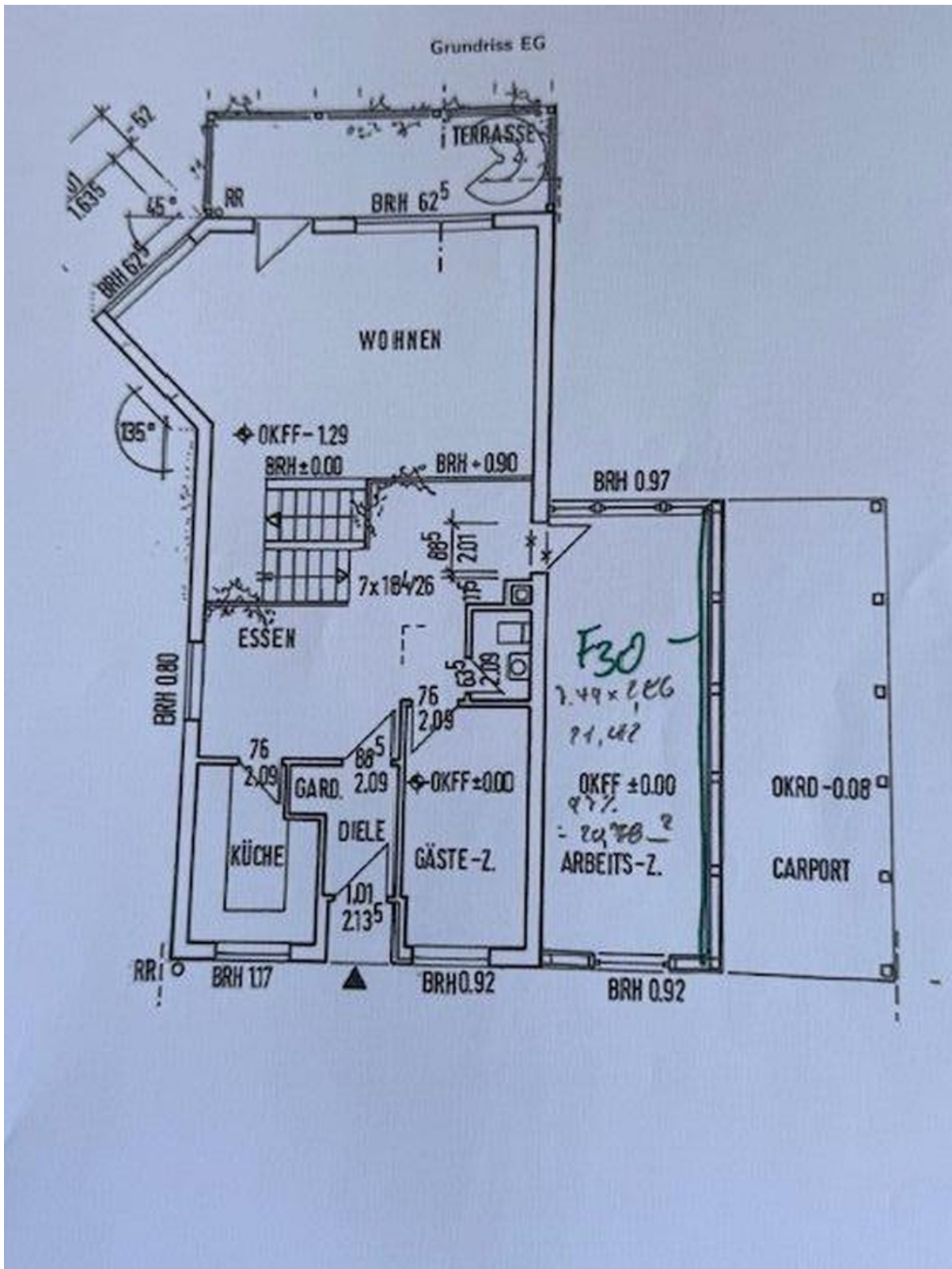


Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

