

Exposé

Reihenendhaus in Rösrath

Familienfreundliches Reihenendhaus, Carport & Einliegerwohnung in ruhiger Lage am Königsforst



Objekt-Nr. OM-417117

Reihenendhaus

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:
Holger Limprecht

51503 Rösrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	309,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	129,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus, errichtet im Jahr 1996 in Massivbauweise, bietet mit seiner zweckmäßigen Grundrissgestaltung und der separaten Einliegerwohnung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

Mit 129 m² Wohnfläche verteilt sich das Haus großzügig auf mehrere Etagen und bietet moderne Ausstattungsdetails wie Fliesen- und Laminatböden, ein Vollbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Die Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehmes Raumklima. Das Mansarddach bietet zudem viel Charme und zusätzliches Raumangebot im Dachgeschoss.

Besonderes Highlight ist der Garten mit Terrasse auf der Rückseite des Hauses mit zusätzlicher praktischer Außendusche. Die Terrasse ist mit einem überdachten Glasdach ausgestattet, das einen optimalen Schutz vor Regen bietet und gleichzeitig für ausreichend Helligkeit sorgt. Der Vorgarten verfügt zusätzlich über eine Sitzgelegenheit mit Gartenlaube, die zum Verweilen einlädt.

Einliegerwohnung – völlig separat nutzbar:

Die ca. 35 m² große Einliegerwohnung mit eigenem Hauseingang ist vollständig abgetrennt und verfügt über:

- Wohn-/Schlafbereich
- Küchenzeile mit Fenster
- Badezimmer mit WC und Dusche

Ideal als Gästewohnung, Büro oder zur Vermietung!

Keller – Praktische Zusatzfläche:

Der Keller mit ca. 15 m² bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Waschraum oder zur Lagerung von Haushaltsgegenständen.

Außenbereich & Stellplätze:

Das Haus steht auf einem ruhigen Eckgrundstück von 309 m² und bietet zahlreiche Außenflächen. Zum Haus gehört ein großer Carport mit zwei Stellplätzen sowie ein abschließbarer, überdachter Nebenraum, der ideal für Fahrräder, Motorräder oder Gartengeräte geeignet ist.

Ausstattung

Modernisierungen zwischen 2014 und 2016. Sofort bezugsfertig, bis Dezember 2025 vermietet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

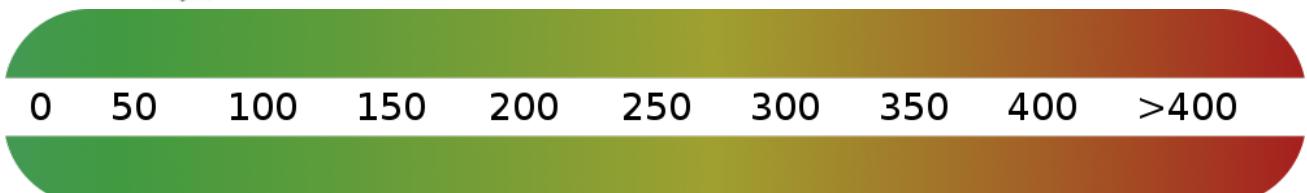
Die angebotene Immobilie liegt im attraktiven Ortsteil Stümpen der Stadt Rösrath (Rheinisch Bergischer Kreis), südöstlich von Köln. Stümpen verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit sehr guter Anbindung an die Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	71,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche Erker



Haupthaus Eingang

Exposé - Galerie



Haupthaus Eingang



Grundstückeingang

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG



Carport Innen

Exposé - Galerie



Carport



Carport

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur 1. Etage



Bad 1. Etage

Exposé - Galerie



Bad 1. Etage

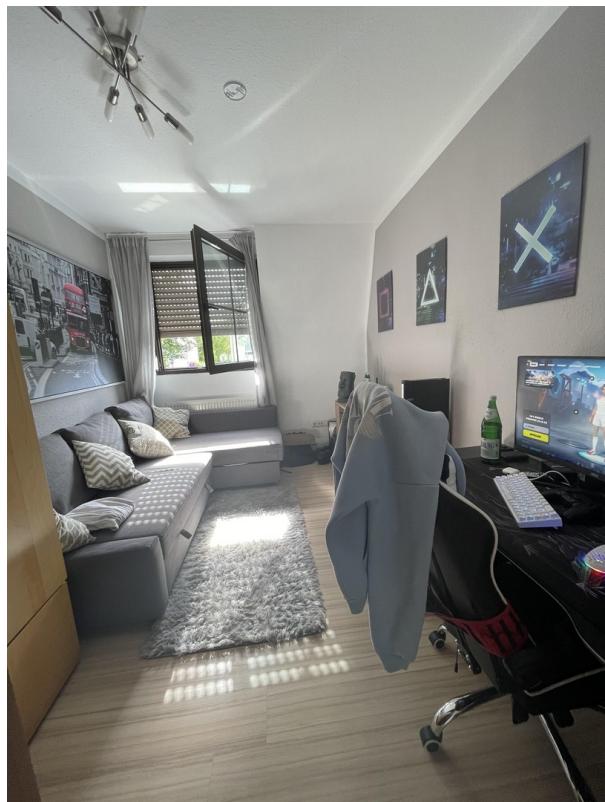


Bad 1. Etage

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1

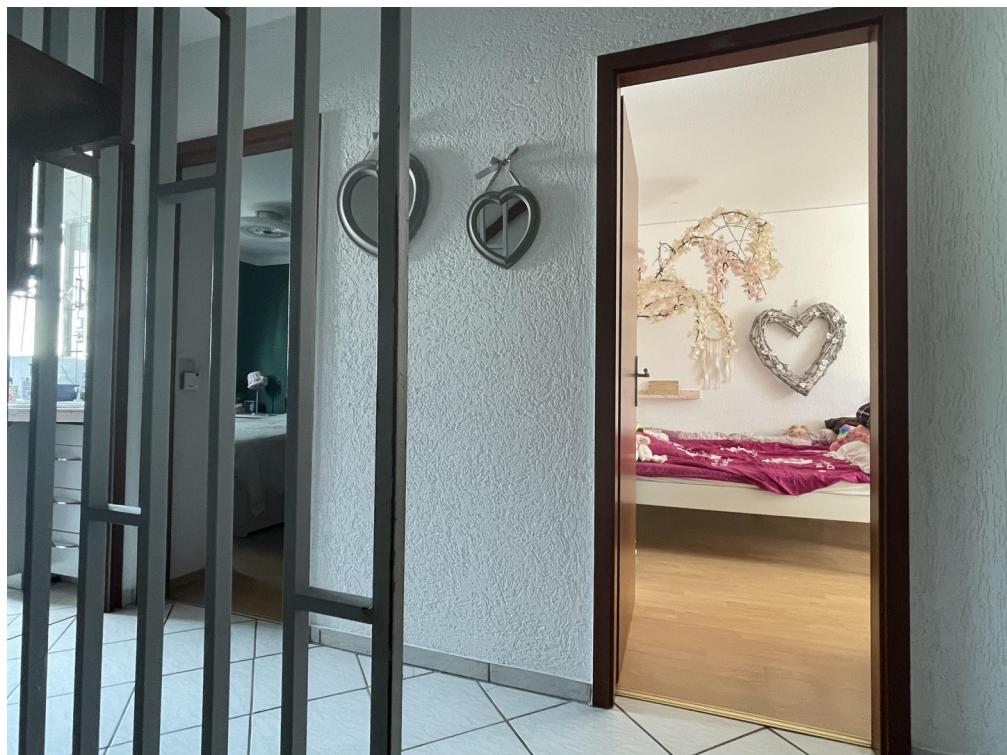


Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Flur 1. Etage

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. Etage



Dachgeschoßzimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschosszimmer



Keller



Haus

Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Eingang Einliegerwohnung



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



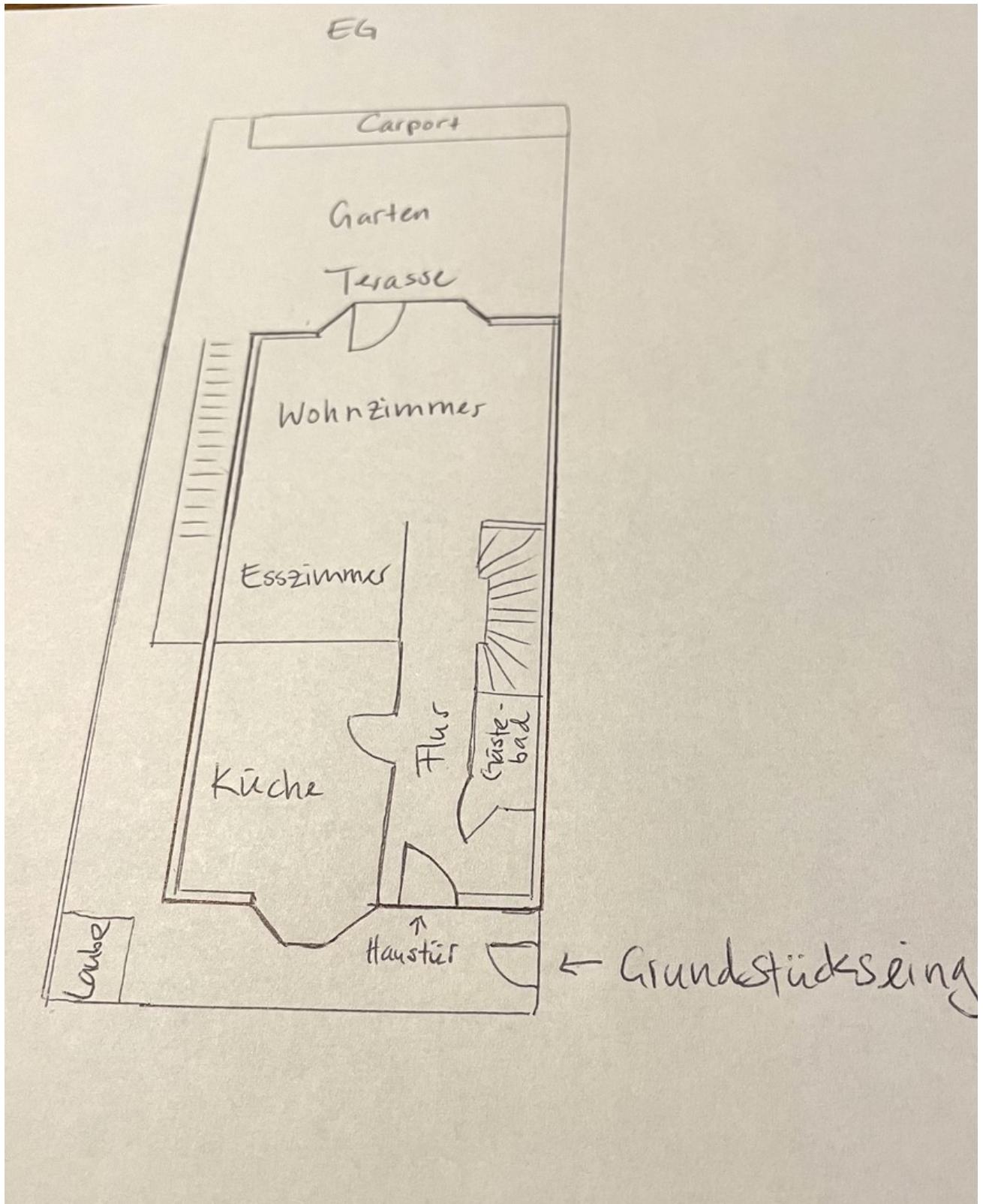
Wohn/Schlafzimmer Einliegerwoh

Exposé - Galerie



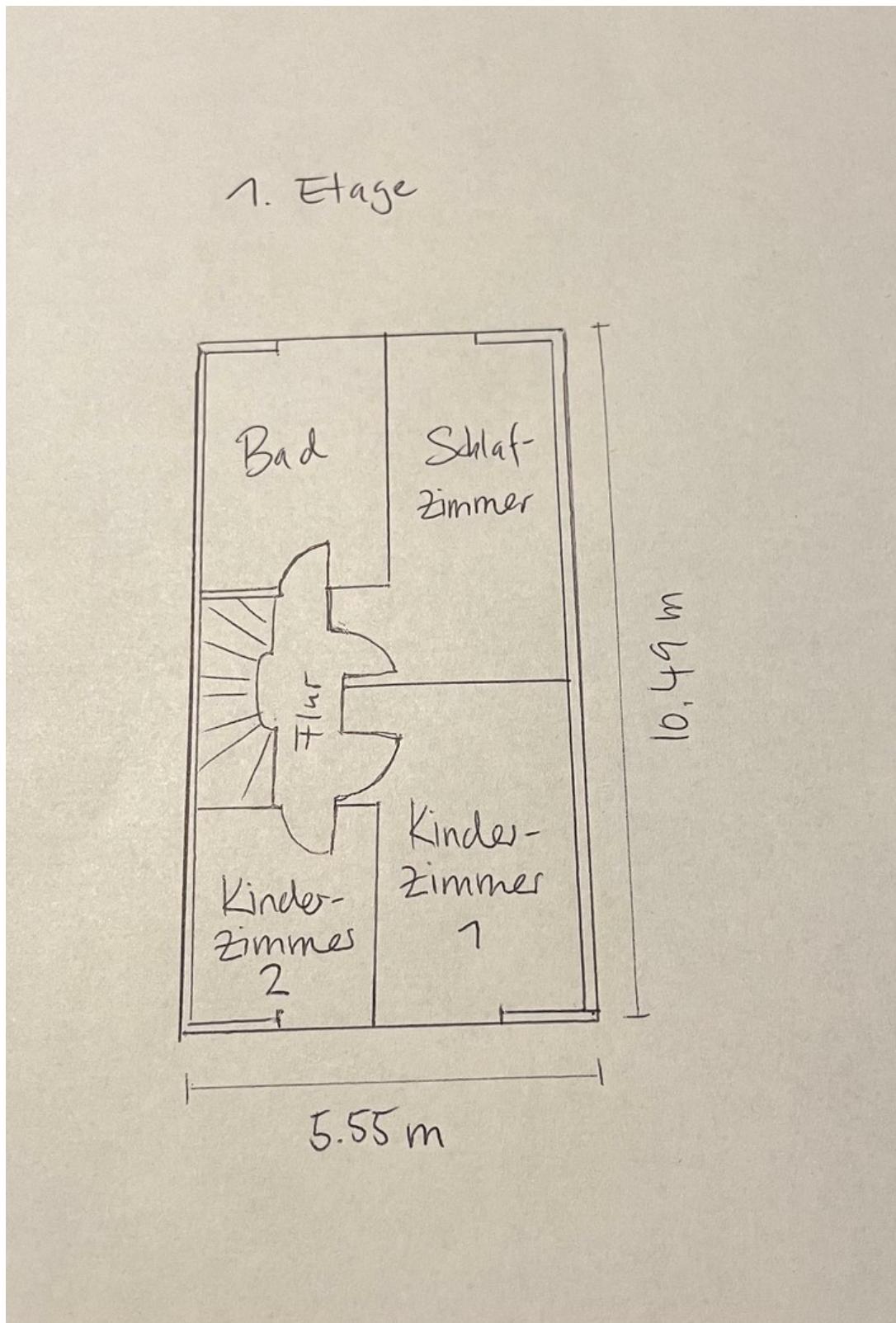
Wohn/Schlafzimmer Einliegerwoh

Exposé - Grundrisse



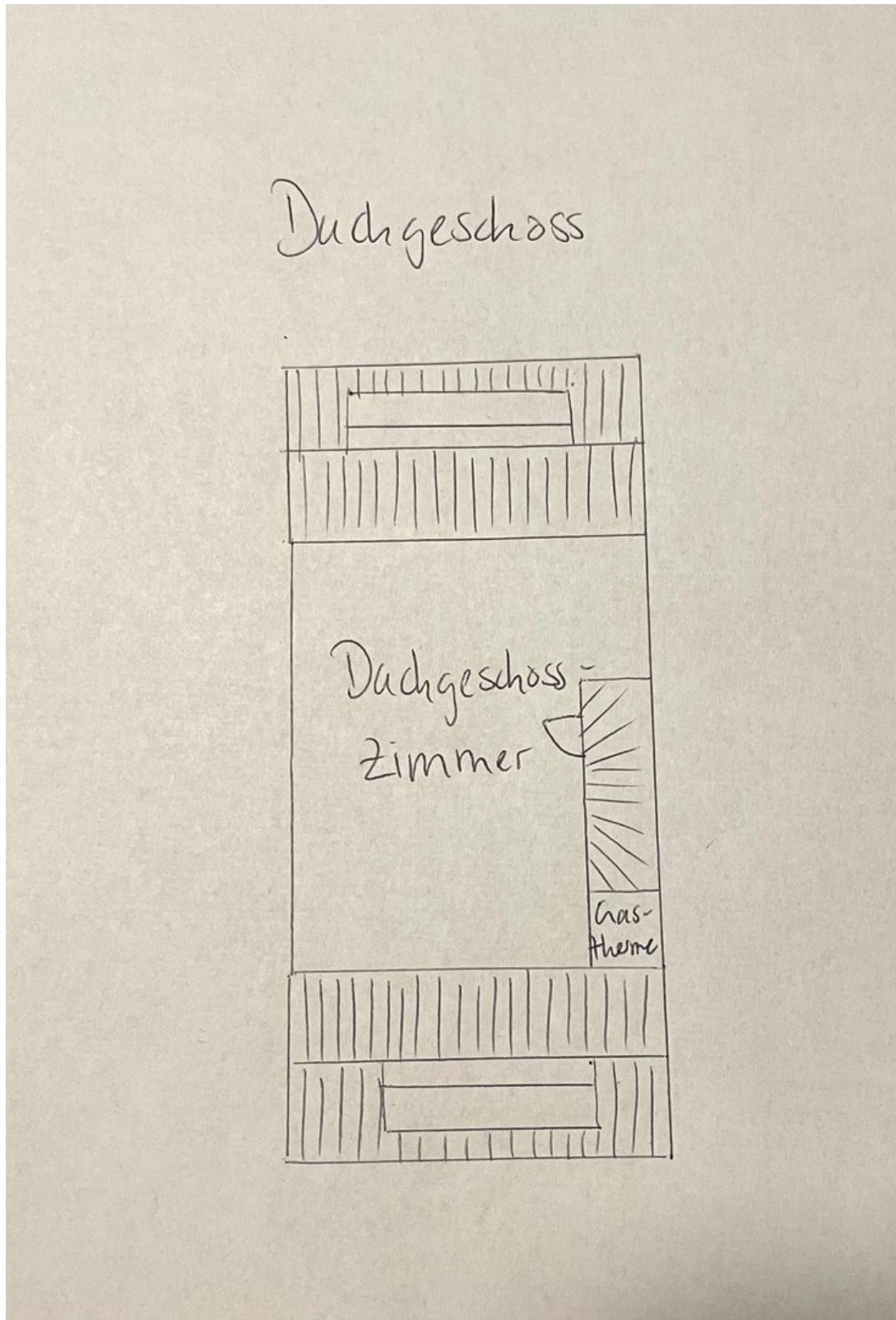
Skizze EG

Exposé - Grundrisse



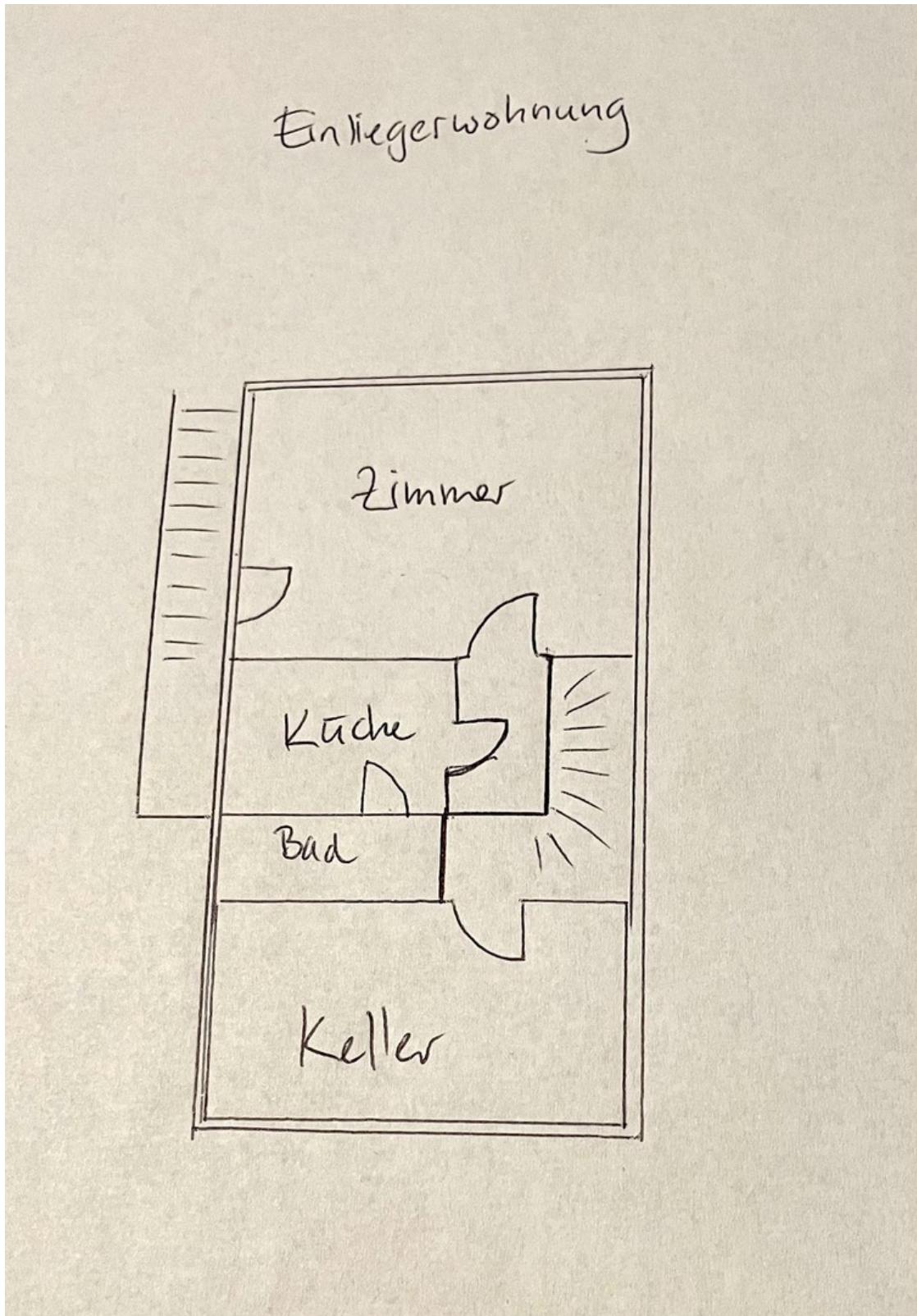
Skizze 1. Etage

Exposé - Grundrisse



Skizze Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Skizze Einliegerwohnung