

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Rösrath-Kleineichen**

**Charmantes Mehrfamilienhaus oder 3-Generationenhaus**



**Objekt-Nr. OM-427465**

**Mehrfamilienhaus**

**Verkauf: 1.150.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Budde

51503 Rösrath-Kleineichen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.062,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus verteilt sich auf drei Etagen mit insgesamt ca. 250m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde auf einem sonnigen Grundstück von ca. 1.062m<sup>2</sup> erbaut. Das Grundstück grenzt an 2 Seiten an den umliegenden Wald (Königsforst). Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Zugang und kann individuell genutzt oder vermietet werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die ist ein Privatverkauf. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, ohne Maklerbeteiligung.

## Lage

Willkommen in Rösrath-Kleineichen - einem idyllisch gelegenen Ortsteil vor den Toren Kölns. Umgeben von Natur und dennoch verkehrsgünstig angebunden, bietet diese Lage die perfekte Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und Nähe zur Metropole.

Der familienfreundliche Stadtteil besticht durch seine gute Infrastruktur.

Kindergarten, Grundschule, Ärzte sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier besteht die Möglichkeit, die Einkäufe in Rösrath direkt oder im nahegelegenen Rath-Heumar zu erledigen.

Der Königsfort lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein.

Der Krewelshof in Lohmar lockt ganzjährig mit Spielscheune & Spielpark und weiteren unterschiedlichen Angeboten wie Hofladen, Gastronomie und eine Event-Location kleine und große Gäste an. Rund um Rösrath findest du 20 alte Schlösser und Burgen, die zu Tagesausflügen und geführten Rundgängen einladen.

Auch die Autobahnabbindung (A3/A4) sowie der S-Bahn-Anschluss und die KVB-Linie 9 mit der Endstation (Königsforst) sorgen für kurze Wege nach Köln, Bonn und ins Bergische Land.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Terrasse vorm Haus

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenterrasse links

# Exposé - Galerie



Gartenterrasse rechts



Gartenansicht allgemein

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# EXPOSÉ

Mehrfamilienhaus mit  
3 Wohnparteien

## GEBIET

Rösrath / Kleineichen

## KONTAKT

Markus Budde



# OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses charmante Zweifamilienhaus oder 3-Generationenhaus bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als großzügiges Familiendomizil, Wohnhaus mit einer separaten Einliegerwohnung oder kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich – hier ist nahezu alles möglich.

Das Haus verteilt sich auf drei Etagen mit insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde auf einem sonnigen Grundstück von ca. 1.062 m<sup>2</sup> erbaut. Das Grundstück grenzt an 2 Seiten an den umliegenden Wald (Königsforst). Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Zugang und kann individuell genutzt oder vermietet werden.



# GEBIET / LAGE

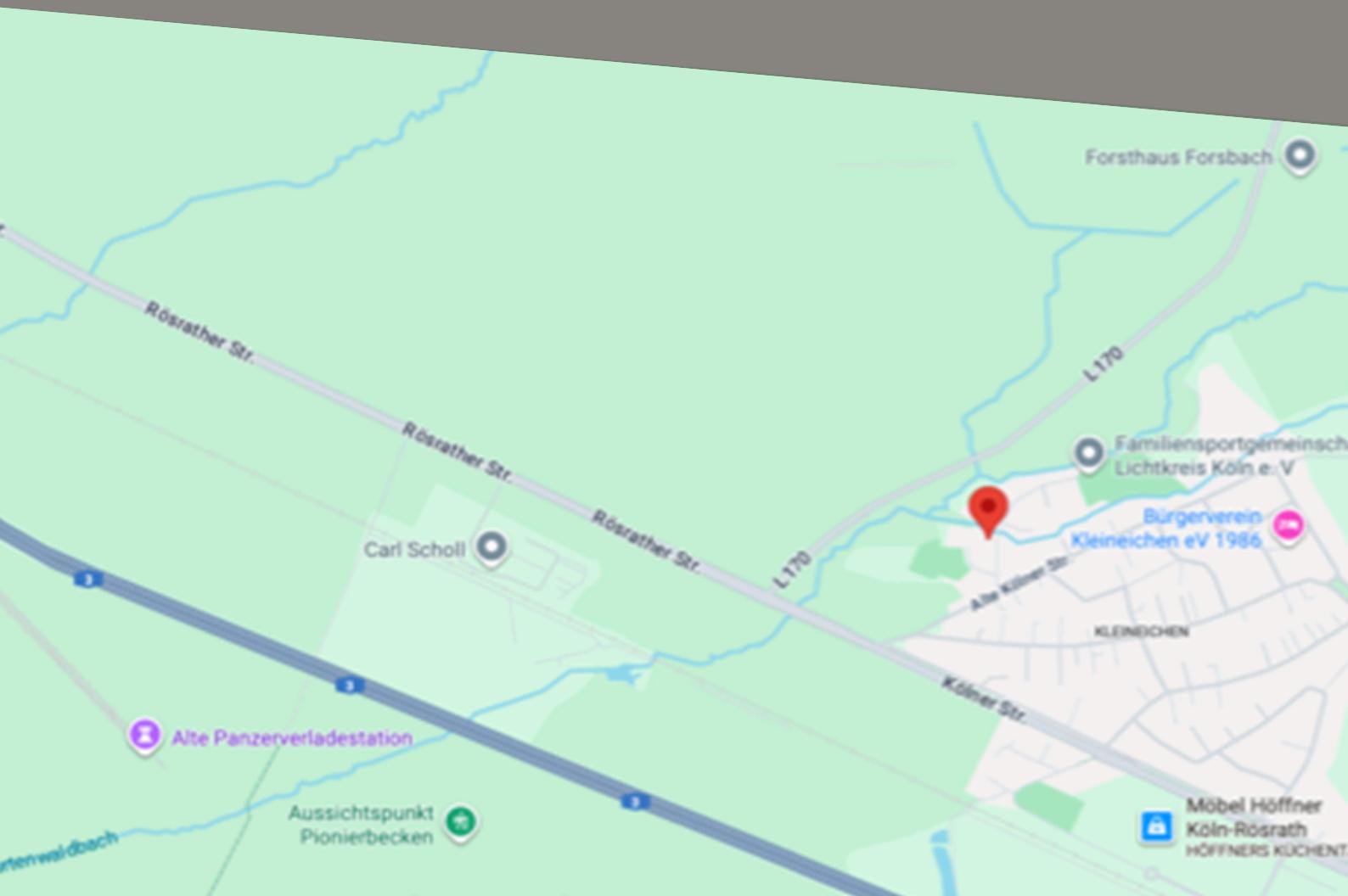
Willkommen in Rösrath-Kleineichen – einem idyllisch gelegenen Ortsteil vor den Toren Kölns. Umgeben von Natur und dennoch verkehrsgünstig angebunden, bietet diese Lage die perfekte Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und Nähe zur Metropole.

Der familienfreundliche Stadtteil besticht durch seine gute Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Ärzte sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier besteht die Möglichkeit, die Einkäufe in Rösrath direkt oder im nahegelegenen Rath-Heumar zu erledigen.

Der nahegelegene Königsforst lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein.

Der Krewelshof in Lohmar lockt ganzjährig mit Spielscheune & Spielpark und weiteren unterschiedlichen Angeboten wie Hofladen, Gastronomie und eine Eventlocation kleine und große Gäste an. Rund um Rösrath findest du 20 alte Schlösser und Burgen, die zu Tagesausflügen und geführten Rundgängen einladen.

Auch die Autobahnansbindung (A3/A4) sowie der S-Bahn-Anschluss und die KVB-Linie 9 mit der Endstation (Königsforst) sorgen für kurze Wege nach Köln, Bonn und ins Bergische Land.



# AUFTHEILUNG

## Erdgeschoss (ca. 107 m<sup>2</sup>)

- Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und direktem Zugang zum Garten. Ideal für Familien mit Kindern.
  - Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Kachelofen auf 2 Ebenen
  - Neue Einbauküche
  - Tageslichtbad mit Dusche
  - Schlafzimmer zur Straße
  - Kinder – bzw. Arbeitszimmer
  - Gäste-WC
  - Zugang zur Südterrasse und Garten

## Obergeschoss (ca. 72 m<sup>2</sup>)

- Helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon.
  - Wohn-/Esszimmer mit Loggia zur Gartenseite
  - Schlafzimmer zur Straße
  - Separate Küche mit Essecke
  - Badezimmer mit Dusche
  - Begehbarer kleiner Kleiderschrank oder Abstellraum

## Einliegerwohnung (ca. 65 m<sup>2</sup>)

- Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung, ideal für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung. (Bereits vermietet und 94-jährige Bewohnerin muss beim Kauf übernommen werden.)
  - Offener Wohn-/Essbereich mit verglastem Erker
  - Großer Schlafraum
  - Bad mit begehbarer Dusche
  - Separate Küche

# AUSSTATTUNG

- Massive Bauweise, Baujahr 1986, fortlaufend modernisiert
- Türen aus Massivholz
- Fensterrollläden automatisch (außer im Dachgeschoss)
- Ausbau der Einliegerwohnung im Kellerbereich (2001)
- Gas-Zentralheizung (erneuert 2015)
- Teilweise Fußbodenheizung
- Beschattungsanlage (Markise)
- Garagentor automatisch
- Regensammler 3.000 Liter Garten
- Bewässerungsanlage Garten (Pumpe)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Keller mit Hauswirtschaftsraum und Hobbykeller
- Große Garage + 4 Stellplätze
- Großzügiger Garten mit Gartenhaus und 2 Terrassen
- Gartenbereich mit Doppelstabzaun zur Waldseite eingezäunt
- Telefon, Internet, SAT-TV vorhanden
- Erweiterung auf Glasfaser möglich

# ENERGIEAUSWEIS

- Energiebedarfsausweis (Kopie auf Anfrage)
- Endenergiebedarf: 113 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Gas-Zentralheizung
- Baujahr laut Energieausweis: 1986

# SONSTIGE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug (Kopie auf Anfrage)
- Baulastenverzeichnis (Kopie auf Anfrage)



## Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen



Kaufpreis

1.150.000 €

Die ist ein Privatverkauf. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei, ohne Maklerbeteiligung.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Markus Budde 0176-21149683  
E-Mail: [markus.budde@gmx.de](mailto:markus.budde@gmx.de)

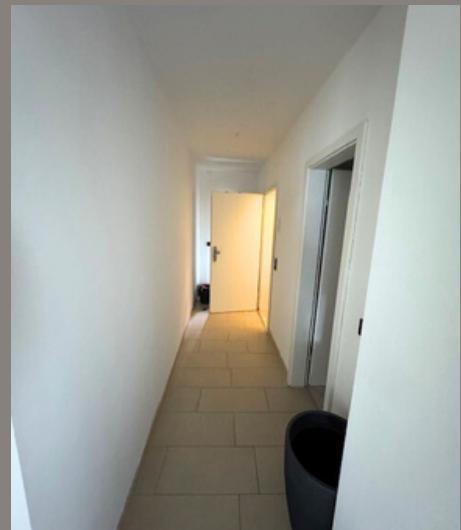
# FOTOS - OBERGESCHOSS



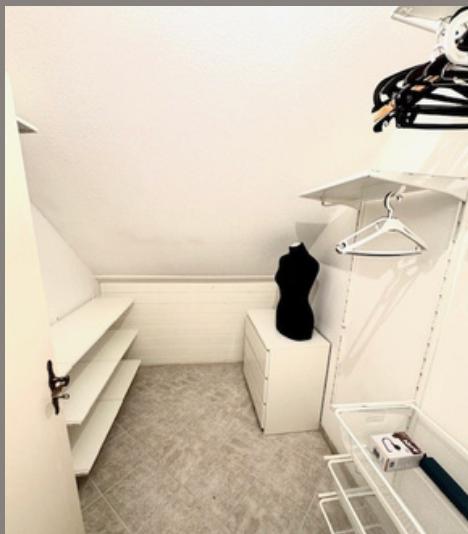
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Flur



Abstellraum



Abstellraum



Gäste-WC



Küche



Badezimmer



Badezimmer

# FOTOS - ERDGESCHOSS



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Esszimmer



Küche



Abstellraum



Garten/Terrasse



Arbeitszimmer



Hausflur

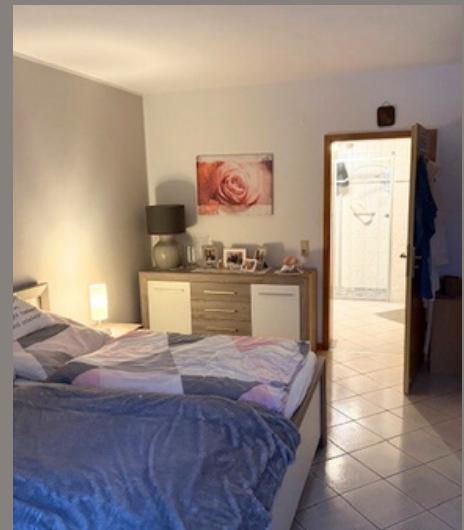
# FOTOS - SOUTERRAIN



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



kleiner Flur



Badezimmer

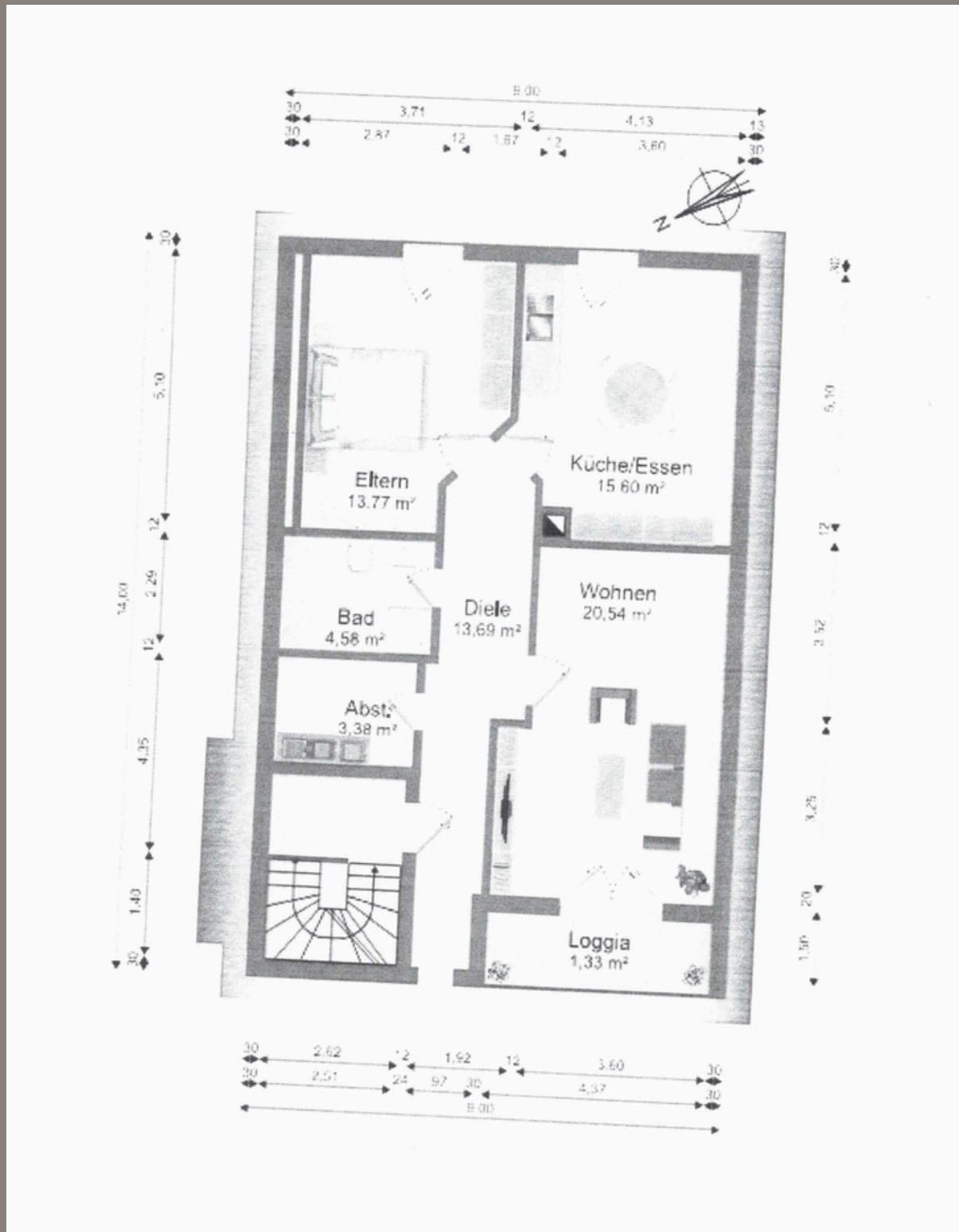


Terrasse

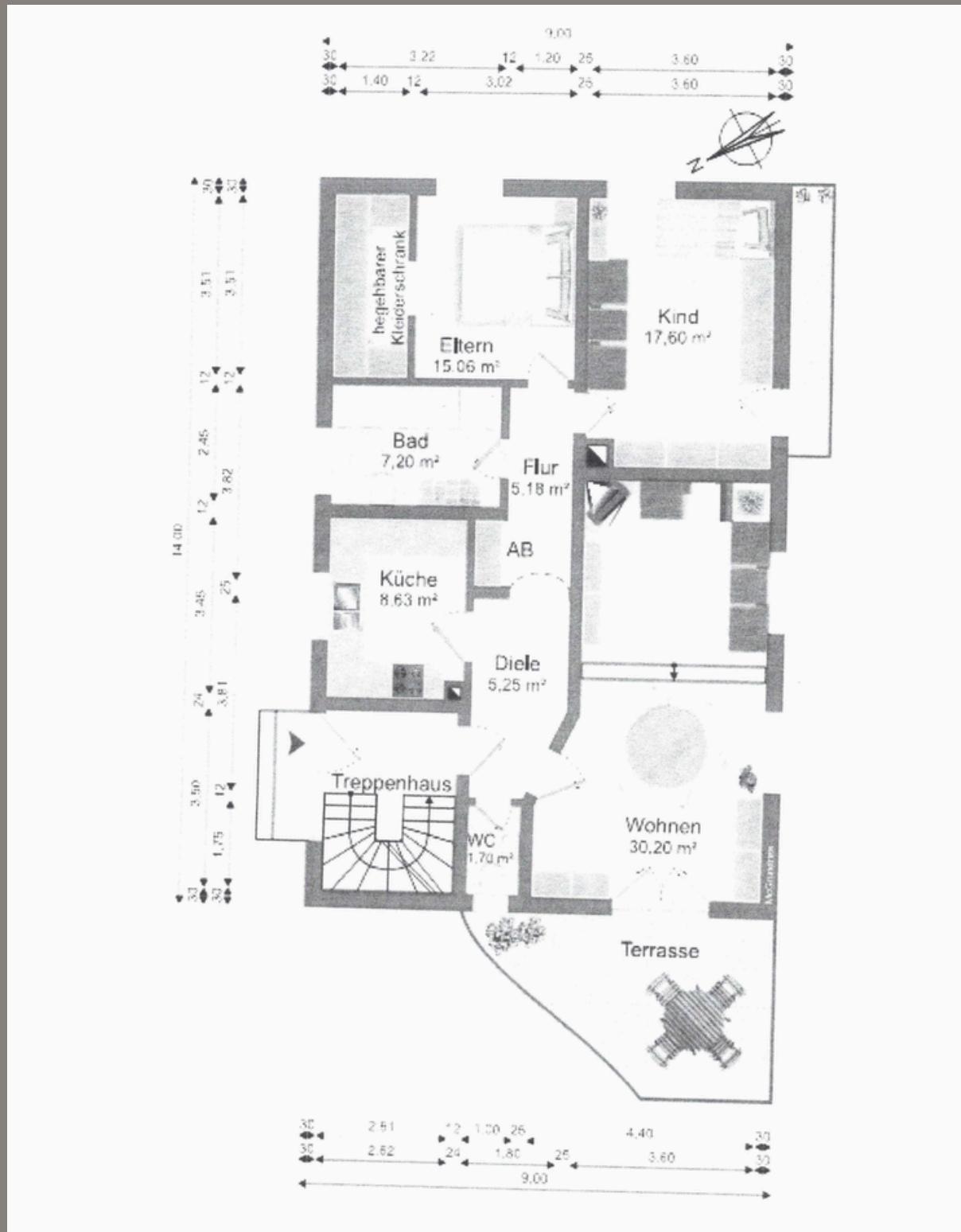


Eingang

# GRUNDRISS - OBERGESCHOSS



# GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS - SOUTERRAIN

