

# Exposé

## Wohnung in Rösrath

### Erstbezug nach Renovierung | 2-Zimmerwohnung Forsbach, 1. OG, Balkon, Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-467087

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

51503 Rösrath  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	1.700 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	240 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort ist diese attraktive, frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz verfügbar. Die Wohnung bietet auf ca. 73 m<sup>2</sup> ein komfortables und modernes Wohnambiente. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum sowie eine separate Küche mit Einbauküche.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der großzügige Flur, der viel Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Das Badezimmer ist voll ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne.

Außerdem verfügt die Wohnung über einen großen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Rollläden sorgen in allen Räumen für angenehme Verdunkelung und Privatsphäre.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum mit Stromanschluss, der zusätzlichen Stauraum schafft sowie ein Gemeinschaftswaschkeller. Ein Garagenstellplatz kann zusätzlich angemietet werden (80,-€mtl.) und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf ein helles, gepflegtes und komfortables Zuhause legen. Bevorzugt wird ein Mietbeginn zum 01.07.2026.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Forsbach, einem beliebten Stadtteil von Rösrath. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion Köln/Bonn.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Königsforst, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete der Region. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege laden zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten direkt vor der Haustür ein. Der Königsforst gilt als beliebtes Naherholungsgebiet für Naturfreunde, Sportler und Familien.

Forsbach verfügt über eine sehr gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Die gewachsene Wohnstruktur, das familienfreundliche Umfeld und die hohe Wohnqualität machen den Stadtteil besonders attraktiv.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Mehrere Buslinien verbinden Forsbach mit den umliegenden Stadtteilen, den Bahnhöfen in Rösrath sowie den Kölner Stadtteilen. Dadurch besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Köln, Bergisch Gladbach und Flughafen Köln/Bonn.

Für Pendler bietet die Lage zudem eine hervorragende Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A4. Über die nahegelegenen Anschlussstellen gelangen Sie in kurzer Zeit nach Köln, Bonn, Leverkusen sowie in das Bergische Land. Der Flughafen Köln/Bonn ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Insgesamt bietet die Wohnung eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Kölner Innenstadt und die umliegenden Wirtschaftszentren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Erker



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon

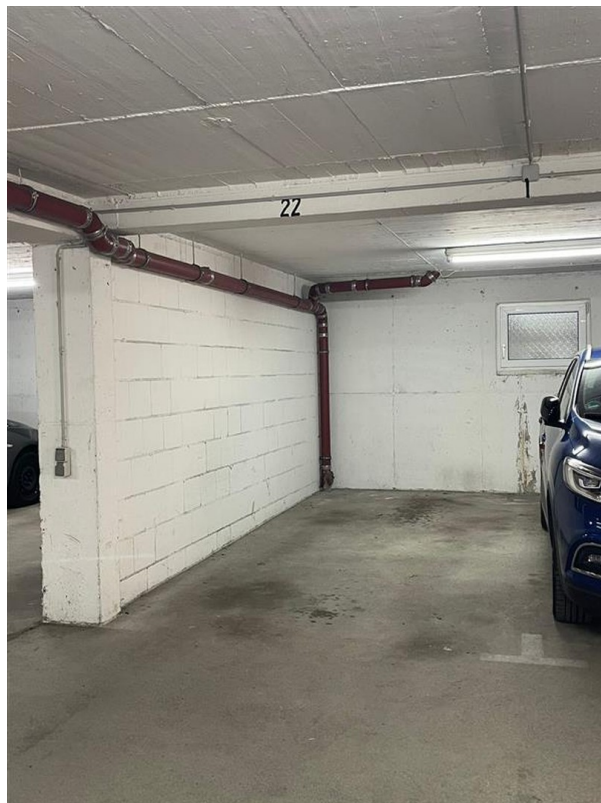


Einbauküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



TG-Stellplatz