

**Freistehendes 3-Familienhaus in ruhiger Exklusivlage! (MB 4822)**



Ihr Ansprechpartner

**Michael Bodelier**

ZEIT & WERT Immobilien

Dieselstr. 14

D-50374 Ertstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60

Fax: 02235 - 92 92 65

eMail: [anfrage@zeitundwert.de](mailto:anfrage@zeitundwert.de)



<b>Kaufpreis</b>	995.000,- €	<b>Miete*</b>	
<b>Baujahr</b>	1974	<b>Nebenkosten</b>	
<b>Wohnfläche</b>	350 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	13
<b>Nutzfläche</b>		<b>Grundstück</b>	1415 m <sup>2</sup>
<b>Garage/Stellplatz</b>	1/8	<b>Provision</b>	3.57 %

Rösrath-Forsbach! Freistehendes 3-Familienhaus in ruhiger Exklusivlage! (MB 4822)

**AUFTEILUNG**

Aufgeteilt in insgesamt drei Wohneinheiten im Erd- und Gartengeschoss

Wohnung 1: 180,66 m<sup>2</sup> - 7 Zimmer

Wohnung 2: 85,53 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer

Wohnung 3: 85,53 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer

Stellplätze: 3, Carports: 4, Doppelgarage: 1

**BESCHREIBUNG**

Willkommen in diesem beeindruckenden, freistehenden Dreifamilienhaus, das 1974 massiv errichtet wurde und seitdem kontinuierlich gepflegt und instandgehalten wird.

Mit zwei Vollgeschossen und einem modernen Flachdach präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen und ansprechenden Design.

Auf einem leicht abfallenden Grundstück in sehr gut situierter Lage bietet das Haus von der Straße aus gesehen Blick auf nur eines der Geschosse, während vom Garten aus das gesamte zweigeschossige Gebäude zu sehen ist.

Die Immobilie ist in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt, von denen zwei aktuell vermietet sind. Dieser Umstand bietet sowohl eine attraktive Investitionsmöglichkeit als auch die Option, selbst eine der Wohnungen zu beziehen. Alle Wohnungen sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen.

Alle Wohneinheiten sind hell und freundlich gestaltet, mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und eine einladende Atmosphäre schaffen. Sie sind hochwertig ausgestattet und teilweise mit Echtholzparkettboden ausgelegt,

was den Räumen eine elegante und warme Ausstrahlung verleiht.

Die praktische Raumaufteilung bietet in allen Schlafzimmern ausreichend Schrank- und Bettstellfläche.

Der wunderschön angelegte Garten ist ein echtes Highlight des Dreifamilienhauses. Mit durchdachter Bepflanzung ist der Garten ein Ort der Ruhe und Entspannung.

Das rundherum eingefriedete Areal bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch Sicherheit für Kinder und Haustiere. Die grüne Rasenfläche und die schattenspendenden Bäume schaffen ein wahres Paradies und laden zum Verweilen und Entspannen ein.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen insgesamt drei Stellplätze, vier Carports und eine Doppelgarage zur Verfügung. Diese großzügigen Parkmöglichkeiten machen die Immobilie besonders praktisch für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder für Gäste.

Aktuell sind die Carports monatlich kündbar an Dritte vermietet.

Dieses ganz besondere Angebot gelangt ausschließlich aus privaten Gründen in den Verkauf und soll in gute Hände gelangen.

## FAZIT

Dieses freistehende Dreifamilienhaus in Rösrath-Forsbach kombiniert eine attraktive Lage mit einem ansprechenden Wohnkonzept und einem idyllischen Garten, der an ein aktuell unverbaubares Landschaftsschutzgebiet grenzt.

Neben der Möglichkeit alle Wohneinheiten zu vermieten, könnte die aktuell leerstehende Wohnung auch direkt selbst bewohnt werden.

Perspektivisch kann auch das gesamte Haus von Familien mit sehr hohem Platzbedarf genutzt werden. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohngegend in Rösrath-Forsbach, in einem Wendehammer ohne Durchgangsverkehr.

Die exklusive Lage gewährleistet eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen und einem harmonischen Wohnumfeld, das ideal für Familien und Naturliebhaber ist. Der bekannte Königsforst ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an die nahegelegenen Städte sowie die gute Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten machen diese Lage besonders attraktiv und lebenswert.

## HEIZUNG / ENERGIEAUSWEIS

Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung plus Solarthermie für Brauchwasser

Baujahr Gebäude: 1974

Baujahr Heizung: 2017

Bedarfsausweis: Endenergiebedarf: 154,68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Effizienzklasse: E / Gültig bis: 28.08.2034

**Objektbilder**



Ihr zuverlässiger Partner rund um Ihre Immobilie



## Impressum

---

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH  
Dieselstr. 14  
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260  
Fax: +49 (0) 2235 / 929265  
eMail: [impressum@zeitundwert.de](mailto:impressum@zeitundwert.de)

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705  
Handelsregister: HRB 44235  
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch  
Erftkreis - Der Landrat  
Willy-Brandt-Platz 1  
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (<https://zeitundwert.de/kontakt/AGB>), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.