

## Sanierungs- und modernisierungsbedürftiges Häuschen mit Großgarage in sonniger Lage



### Preise & Kosten

|                |           |
|----------------|-----------|
| Käufercourtage | 3,57 %    |
| Kaufpreis      | 182.000 € |
| Garagen        | 2         |

### Angaben zur Immobilie

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 71 m²  |
| Nutzfläche        | 86 m²  |
| Grundstücksfläche | 781 m² |
| Zimmer            | 3      |
| Badezimmer        | 1      |
| Baujahr           | 1959   |

### Ausstattung

|               |                |
|---------------|----------------|
| Heizungsart   | Zentralheizung |
| Stellplatzart | Garage         |

## Objektbeschreibung

Vorliegendes Einfamilienhaus (Massivbauweise Bj. 1959) für Kleinfamilie, in naturnaher Lage, gliedert sich wie

folgt:

Erdgeschoss:

-kleiner Vorplatz zum Eingang (Art Loggia)

-geräumige Diele,

-Wohnküche

-Zimmer

-Zimmer mit Ausgang zum West-Balkon

-Duschbad (keine Wanne)

weiter gehört zur Wohnfläche von 71 m<sup>2</sup> im voll unterkellerten Hang - oder

Kellergeschoss

-ein sog. Mädchenzimmer sowie ein zusätzliches

-WC

Weiter im KG sind

Flur und

3 Kellerräume (einer davon wohnlich genutzt)

Dachgeschoss.(ohne volle Raumhöhe, keine Wohnfl.) befinden sich

-2 wohnl. genutzte Räume - Art Mansarde

-1 Speicherfläche

Massive Doppelgarage (Bj. 1977) 6 x 6 Meter mit Stellplatz neben dem Haus.

Das West - Grundstück in Hanglage hat eine Größe von 781 m<sup>2</sup>

Naturbelassenes Grundstück in Hanglage, 781 m<sup>2</sup>.

Holzmasten mit Leitungen führen über das Grundstück.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer reinen Wohngegend der Stadt Rösrath in mittiger Höhenlage.Bis zur Ortsmitte Rösrath ca. 1,6 Kilometer.

BAB A3 in der Folge A4 Rösrath oder KönigsforstÖPNV Bushaltestelle fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.Gute Anbindung Ri. Köln u.a.mit City Bahn ca. 15 Min Köln Hbf.

Nachbarschaft besteht in aufgelockerter Bauweise aus Einfamilienhäusern.

## Ausstattung

Einfache Ausstattung:

Teppichboden

Iso-Verglasung ca. 1978

Ölzentralheizung ca. Bj. 1984 mit 2 x 1000 Liter-Tank.

Duschbad EG ca. 1980

Holzdecke DG

## Sonstiges

Baujahr: 1959Heizungsart:

Kaufpreis beträgt 182 000,--€ die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom KaufpreisFrei nach Vereinbarung





© Immobilienbüro Dordier. Präsentiert durch FLOWFACT 2014

Grundriss EG -Bad hat keine Wanne (Grundriss)



© Immobilienbüro Dordier. Präsentiert durch FLOWFACT 2014

Grundriss KG (Grundriss)



© Immobilienbüro Dordt. Präsentiert durch FLOWFACT 2014

Grundriss DG (Grundriss)