



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Malerische Höhenlage über
Hoffnungsthal**

Objekt-Nr.:

66340-10851b



Haus zum Kauf

in 51503 Rösrath





Details

Kamin

Sauna

Käuferprovision inkl. USt.
3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Wohnfläche (ca.)
95 m²

Zimmer
2

Nutzfläche (ca.)
72 m²

Grundstück (ca.)
459 m²

Anzahl Etagen
2

Anzahl Schlafzimmer
1

Anzahl Badezimmer
2

Anzahl Terrassen
1

Baujahr
1968

Zustand
modernisiert

Beschreibung

Malerisch und ruhig in Höhenlage von Hoffnungsthal gelegen, wurde das 1968 erbaute Haus kontinuierlich gepflegt und liebevoll modernisiert, um es den heutigen Standards und Bedürfnissen anzupassen. Neben funktionalen Modernisierungen trugen die Neugestaltung der Außenanlagen sowie der Innenausstattung zur Entstehung eines ganz besonderen Wohlfühlortes bei.

Gedämmte Außenwände, Wärmepumpe, Solar auf dem Dach und Wallbox vor dem Haus.

Hier können Sie ohne Aufwand einfach einziehen und leben!



Ausstattung

Ca. 95,10 m² Wohnfläche sowie ca. 72,19 m² Nutzfläche verteilen sich auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss wurde im über ca. 40 m² großen Wohn- und Essbereich der Dachraum nach oben hin geöffnet und dadurch eine besondere Atmosphäre gemütlicher Großzügigkeit geschaffen. Dank der offenen und stilvollen SieMatic-Designerküche bleiben hier keine Wünsche offen.

Das ca. 18 m² große Kaminzimmer lädt derweil zu entspannten Stunden ein.

Über den Flur gelangen Sie zum Bad mit ebenerdiger Dusche sowie zur Treppe hinab ins Gartengeschoss. Hier befindet sich unter anderem das Schlafzimmer mit Blick in den Garten und wunderbarer Ruhe.

Der Hobbyraum ist wohnmäßig ausgebaut und bietet zusätzlichen Platz. So wurde er zuletzt als Arbeitszimmer genutzt. Davon abgeteilt wurde ein kleinerer Raum, welcher als separates Ankleidezimmer diente.

In der Waschküche finden Waschmaschine sowie die Haustechnik von Heizung und Photovoltaik-Anlage ihren Platz.

Dank des separaten Duschbads sowie der Infrarotwärmekabine bildet der untere Bereich des Hauses einen wahren Rückzugs- und Wohlfühlort.

Von hier aus hat man auch einen direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten mit Teich und gemütlicher Terrasse.

In Ihrer eigenen Werkstatt kann nach Herzenslust gearbeitet werden.

Sonstiges

Umbauter Raum ca. 538 m³.

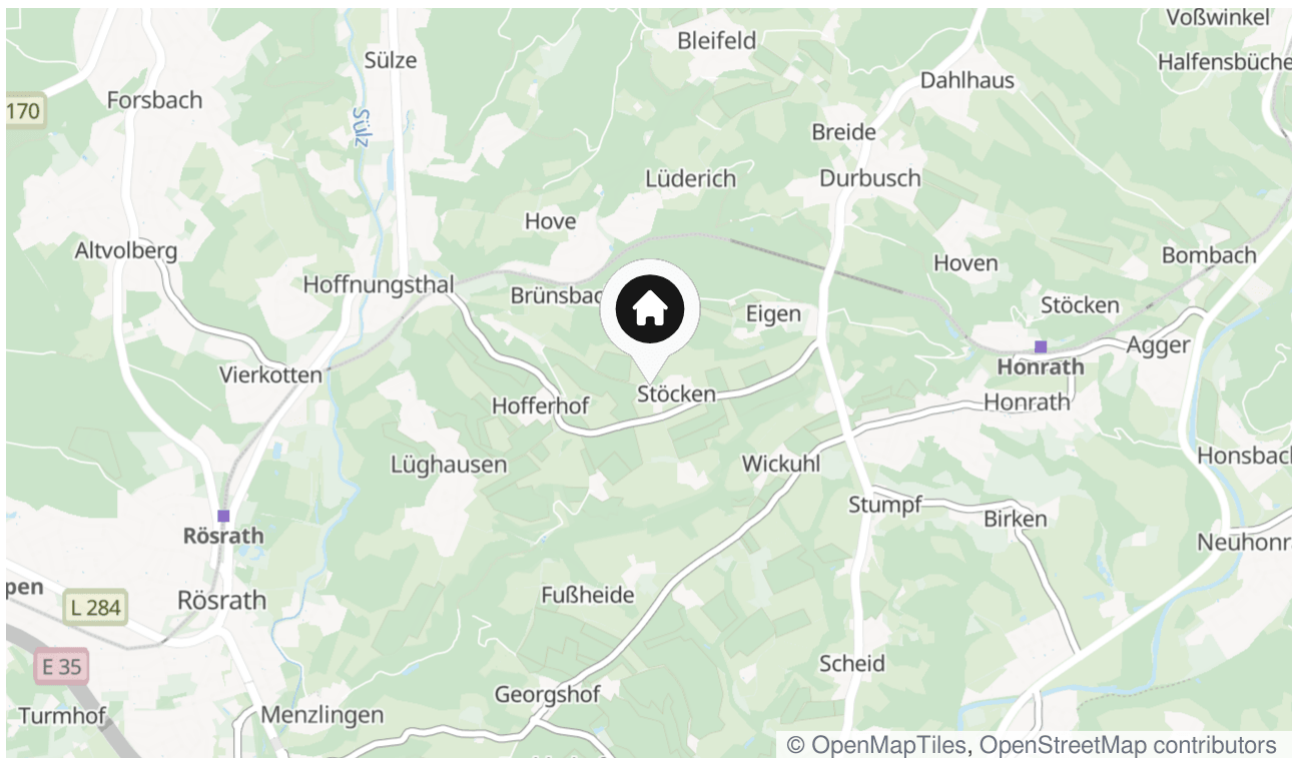
Massivgarage sowie Carport mit Wallbox und zusätzlichem Stellplatz.

Lage & Umgebung

51503 Rösrath

Rösrath-Hoffnungsthal gehört inzwischen aufgrund guter Anbindung und großem sozialen, wie kulturellem Angebot längst zum erweiterten Kölner Speckgürtel und ist beliebt durch alle Generationen.

Südöstlich von Hoffnungsthal in malerischer Höhenlage und ruhigem Wohnumfeld in verkehrsberuhigter 30er-Zone liegt das hier angebotene Einfamilienhaus. Im Zentrum finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, das wunderschöne Freibad, sowie Ärzte, Apotheke, Kindergarten und Grundschule. Samstags findet hier außerdem der beliebte Wochenmarkt statt, der frische regionale sowie überregionale und internationale Spezialitäten anbietet. Weitere öffentliche Einrichtungen, Gymnasium und Realschule im benachbarten Rösrath. Zudem in Hoffnungsthal der Bahnhof mit Verbindungen der RB 25 nach Köln und ins Oberbergische. Autobahn – Anschlussstellen der A3 in Rösrath oder Lohmar und der A4 in Untereschbach jeweils in wenigen Fahrminuten erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf
38,40 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Luft/Wasser-Wärmepumpe

Wesentlicher Energieträger
LUFTWP

Gültig bis
26.07.2033





Willkommen!



Idyllisch über Hoffnungsthal



Garage und Carport mit Wallbox



Freiheit vor der Tür



Freiraum im Herzen



Eingangsbereich



Großzügig: Offene Küche



... und viel Platz...



...auch im Wohnbereich!



Offenes Dach und viel Licht



Gemütlich im Kaminzimmer...



...für lauschige Stunden



Kaminzimmer



Das Bad im EG



Garten - Schlafzimmer im UG...



... und kleines Duschbad



Hübsch arrangiert und...



Wohnmäßig ausgebaut: Hobbyraum



Vielseitig nutzbar!



Wohnwert: Infrarotsauna



Zugang zum Garten



Idylle pur



Bergische Grauwacke



Lieblingsplatz...



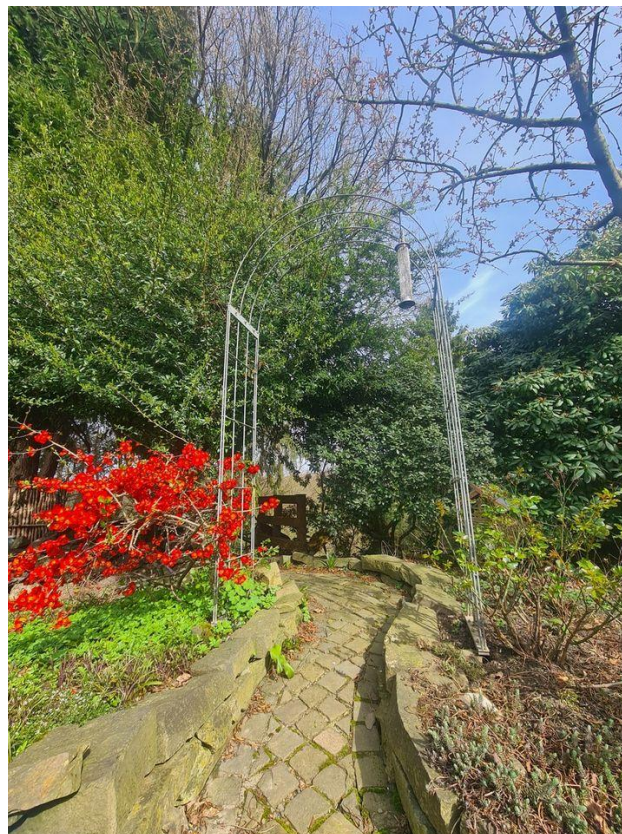
... zum Entspannen



Detailverliebt



Wohlfühlort...



...grün umringt :)



Kontakt

Fischer Immobilien GmbH

Am Hammer 12

51503 Rösrath-Hoffnungsthal

Telefon: +49 2205 9047441

E-Mail: anfrage@anfrage.fischer-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Alexa Fischer

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

