



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv - Gemütliche, teilrenovierte Dachgeschosswohnung mit großem Balkon



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KKOE_442	<b>Stand vom:</b>	18.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Ort:</b>	51503 Rösrath / Forsbach	<b>Wohnfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	15,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	3
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsanziert

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	715,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	185,00 €
<b>Freiplatz:</b>	0,00 €	<b>Warmmiete:</b>	900,00 €
<b>Kaution:</b>	2.145,00 €		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2029-01-07
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1996
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	135.82 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Andrés N. Krause	<b>Straße:</b>	Alte Wallgasse 31
<b>Ort:</b>	50672 Köln	<b>Telefon:</b>	+49 163 6050578
<b>E-Mail:</b>	andres.krause@kensington-international.com	<b>www:</b>	<a href="https://kensington-international.com/de/de/koeln">https://kensington-international.com/de/de/koeln</a>

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung in Rösrath-Forsbach bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Platz und praktischen Details. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großen Balkon lädt zum Entspannen ein. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer wurden mit einem neuen Boden ausgestattet, und die Wohnung wurde teilweise frisch gestrichen.

Das geräumige Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC. Die Küche bietet eine praktische Lagernische, die ideal als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist der große Speicher unter dem Dach, der rund 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet und exklusiv zur Wohnung gehört – ideal als Abstellfläche oder Hobbyraum. Zusätzlich stehen ein eigenes Kellerabteil mit Schrank, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und eine Waschküche zur Verfügung.

Optional kann ein Außenstellplatz für 50 EUR pro Monat angemietet werden.

## Lage:

---

Die Wohnung befindet sich in Rösrath-Forsbach, einem ruhigen und grünen Stadtteil mit hoher Wohnqualität. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Natur und guter Infrastruktur aus, ideal für alle, die eine entspannte Wohnlage mit guter Anbindung schätzen.

Forsbach ist bekannt für seine grünen Wohnlagen, Wälder und Naherholungsgebiete, die sich perfekt für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren eignen. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich in der Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell nach Köln oder Bergisch Gladbach. Die Autobahnanschlüsse an die A3 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern eine bequeme Anbindung bietet. Zudem gibt es gute Busverbindungen, die Forsbach mit den umliegenden Stadtteilen und Bahnhöfen verbinden.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. In der Umgebung gibt es Sportvereine, Reitställe, Golfplätze und das bekannte Königsforst-Waldgebiet, das sich hervorragend für Outdoor-Aktivitäten eignet. Auch Cafés und Restaurants bieten gemütliche Treffpunkte für kulinarische Genüsse.

Diese Lage bietet also das Beste aus zwei Welten: eine ruhige, naturnahe Umgebung kombiniert mit einer guten Infrastruktur und schneller Anbindung an größere Städte.

## Ausstattung:

---

- Baujahr 1996
- 62 qm
- 2 Zimmer
- Dusch und Wannen Bad
- Gäste-WC
- Balkon
- Dachspeicher
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Rollladen
- Teilrenoviert
- Außenstellplatz für 50 EUR p.M. verfügbar

## Sonstiges:

---

Sämtliche Angaben und Informationen zur Immobilie beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.

## Bilder

---

Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer mit Dusche und Wanne



Küche



Gäste-WC

