



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: Mueller-Beratung@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

**Ihr EINFAMILIENHAUS
(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)**

auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

in 51503 Rösraath - Rambrücken

Unser Angebot bietet Ihnen Köln nahes Wohnen nahezu mitten im Bergischen Land:

Das ansprechende – einseitig angebaute – Haus wurde ursprünglich 1957/8 errichtet und Mitte der 1980iger Jahre durch einen sich harmonisch in das Gesamtbild eingepassten Anbau erweitert (im Erdgeschoss 2 Garagen und im Obergeschoss Vergrößerung des Wohnbereiches). Bereits beim Einfahren in die Wohnstrasse fühlen und erleben Sie stadtnahes Wohnen in grüner Umgebung. Das Haus selbst bietet sehr viel Platz und in dem hinter dem Haus gelegenen Garten kann man sich wunderbar entspannen und erholen.

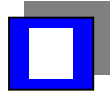
Sie betreten den Eingangsbereich und stehen im Treppenhaus, das vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss die einzelnen Etagen verbindet.

Im Erdgeschoss befindet sich z.Zt. eine in sich abgeschlossene Wohnung von ca. 55 m² mit Diele, 2 Zimmern, Wohnküche und Bad. Von der Wohnküche aus gehen Sie auf die angelegte Terrasse im Gartenbereich hinter dem Haus. Die Wohnung lässt sich – ohne großen Aufwand – zu einem größeren Wohnbereich oder aber auch zu einem vom Obergeschoss separierten Schlafbereich umfunktionieren.

Über die massive Treppe des Treppenhauses erreichen Sie das Obergeschoss mit einer weiteren in sich abgeschlossene Wohnung von ca. 85 m² mit Diele, Wohnküche, Schlafzimmer, einem großen Wohnbereich und Bad. Von Ihrem Wohnbereich gehen Sie einmal auf den zur Südseite gelegenen Sonnenbalkon, mit herrlichem Blick ins Grüne und das Sülztal, aber auch über eine kurze Außentreppe auf eine 2. Terrasse im Gartenbereich hinter dem Haus.

Im Treppenhaus führt die Treppe weiter bis zum Dachgeschoss, dass z.Zt. als Speicher genutzt wird. Hier besteht grundsätzlich die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (baurechtliche Genehmigung vorausgesetzt).

Das Haus ist unterkellert. Hier bietet ein Raum die Möglichkeit Ihr Büro, Ihr Hobby- oder Spielzimmer für die Kinder einzurichten. Dieser Raum ist auch über eine separate Kelleraußentreppe erreichbar. Zwei weitere Kellerräume, und ein Hauswirtschaftsraum stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung.



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

In einem bestimmbareren Umfang sind Renovierungsmaßnahmen anzuraten. Sehen Sie hierzu unsere Baubeschreibung im Exposé.

Besonders zu erwähnen sind noch die beiden nebeneinander liegenden Garagen; eine davon übergroß und überhoch (Größe: 3,20 m x 9,00 m, Höhe ca. 3,50).

Eine ganz private Ruhe- und Erholungszone bietet der hinter dem Haus angelegte Garten in Hanglage zum Haus. Mehrere Ruhezone und zwei Sitzbereiche (Terrassen) laden zum Verweilen ein oder zum großen Sommer - Gartenfest mit Ihren Freunden und Bekannten. Rasenflächen, Bepflanzung mit Zierhölzern und Blumenbeete runden das Bild ab. An schönen Sommertagen finden Sie hier immer einen sonnigen, aber auch einen schattigen Platz.

Mit wenigen Schritten erreichen Sie Wiesen, Feld- und Waldflächen, wo Sie bei ausgedehnten Spaziergängen oder Wanderungen viel Ruhe finden und neue Energie tanken können.

Nur kurz ist der Weg bis ins Zentrum von Rösrath, wo sich alle Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, Ärztehäuser, Sporteinrichtungen und die Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden; aber auch die Citybahn, die Sie direkt und in kürzester Zeit in das sprudelnde Leben von Köln befördert.

Allein die kinderfreundliche Lage und die in sich abgeschlossene Bebauung des Wohngebietes, machen das Anwesen besonders attraktiv.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte sowie für eine Besichtigung zur Verfügung.

Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren einen Termin.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Müller

Unsere Geschäftsbedingungen finden Sie am Ende des Exposés



Objektbeschreibung

Ihr EINFAMILIENHAUS

(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)

auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

51503 Rösrath - Rambrücken

Die Stadt Rösrath liegt unmittelbar hinter der südöstlichen Stadtgrenze von Köln am Beginn des Bergischen Landes. Die Naherholungsgebiete im Bergischen und die Wahner Heide befinden sich „vor der Haustür“. Rösrath verfügt über sehr gute Verkehrsverbindungen, Bundesbahn (Citybahn), Buslinien, Bundesstraßen und Autobahn. In der ca. 2 km entfernten City von Rösrath befinden sich alle Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen. Alle Schulformen, Sporteinrichtungen, Wald und ausgedehnte Grünflächen machen Rösrath zu einer bevorzugten und gefragten Wohnlage.

Der Stadtteil Rambrücken ist ein Wohngebiet mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise.

Es ist zu berücksichtigen, das die Lage unmittelbar von der Einflugschneise (nur Querwindbahn) des Köln / Bonner Flughafens tangiert wird.

Das Objekt steht in einer reinen Wohnstraße (Zone 30) mit ausschließlich Anliegerverkehr. Nur

ca. 200 m Fußweg ist es bis zur Bushaltestelle. Von hieraus erreichen Sie in wenigen Minuten den Bahnhof Rösrath mit Direktverbindung zur Kölner City. In gleicher Zeit erreichen Sie auch die Autobahnauffahrt „Rösrath“ (A 3).



Grundstück: 524 m² angelegter Vorgarten, gepflasterte Zuwegung zum Haus, 2 gepflasterte Kfz – Stellplätze vor den 2 Garagen; im großen Gartenbereich angelegte Blumen- / Grünbeete, Rasenflächen als Ruhe- und Freizeitzone, 2 Terrassen, einzeln begehbar vom EG bzw. OG

Flächen: EG: ca. 55 m² 2 Zimmer, Wohn-Küche, Diele, Bad, Terrasse*

OG: ca. 85 m² 3 Zimmer, Wohn-Küche, Diele, Bad, Terrasse*

*ca. 5 m² in Wohnfläche berücksichtigt

UG: ca. 50 m² Vorrats- / Abstellräume, Waschküche, Kelleraußentreppe

DG: bedingt ausbaufähig

Freistellung: Frühjahr 2011



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Objektbeschreibung
Ihr EINFAMILIENHAUS
(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)
auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

51503 Rösrath - Rambrücken

→ **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** (nach Angaben des Eigentümers)

- Baujahr:** ursprünglich 1957,
Neubau von 2 Garagen und Wohnraum im OG (über Garage)
mitte der 1980iger Jahre
- Gebäude:** Massivbauweise mit Edelputz
- Dach:** Satteldach mit dunkler Ziegeleindeckung
Dämmung ggf. in Verbindung mit DG-Ausbau anzuraten
- Decken:** Stahlbeton
- Heizung:** Zentralheizung über Erdgas,
jeweils getrennte Anlagen für EG und OG
Gasthermen vor ca. 10 Jahren erneuert
- Warmwasser:** dezentral über Durchlauferhitzer
- Wände:** Rauhfaser und Tapete
- Fußböden:** überwiegend Parkettboden, Nasszellen und Küchen gefliest
Böden im EG reparaturbedürftig
- Fenster:** weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden
- Türen:** Holztüren hell, teilweise neuwertig
- Bäder:** EG: Badewanne, Waschbecken, Toilette
(*sanierungsbedürftig*)
OG: Badewanne, Waschbecken, Toilette
(*ggf. sanierungsbedürftig*)
- Kamin:** im Wohnzimmer eingebauter Wandkamin



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Objektbeschreibung
Ihr EINFAMILIENHAUS
(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)
auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

51503 Rösrath - Rambrücken

→ **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** (nach Angaben des Eigentümers)

Treppenhaus: massive Betontreppen bis zum Dachgeschoss mit Kunststeinplatten

Kellergeschoss: ein Raum wohnlich hergerichtet mit separaten Ausgang,
alle Räume gefliest

Raumaufteilung: z.Zt. handelt es sich bei den Wohnflächen im Erd- und
Obergeschoss um zwei jeweils getrennte, separate Wohnungen, die
aber auch ohne Umbaumaßnahmen als eine Wohneinheit genutzt
werden können

Außenanlagen: Vorgarten: angelegt mit Blumenbeeten und Strauchbepflanzung
Kfz-Stellplätze und Garagenvorfahrt: Verbundstein-
Zuwegung zum Haus: Naturstein,
Kelleraußentreppe gefliest

Garten: angelegt mit Rasen, Blumenbeeten, Kleingehölzen
und Strauchbepflanzung,
2 Terrassen: gepflastert
EG Terrasse von der Küche aus begehbar
OG Terrasse vom Wohnbereich aus begehbar

Garagen: 2 massiv gebaute Garagen (Mitte der 1980iger Jahre)
Größe: linke Garage: 3,20 m x 9,00 m, Höhe ca. 3,50
rechte Garage: 2,70 m x 7,20 m, Höhe ca. 2,30

Kaufpreis: € 189.000,-- (VB)

Courtage: Für unsere Bemühungen berechnen wir 3,57 % Provision einschl.
MwSt. Die Zahlung ist bei Abschluß des Notarvertrages fällig



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

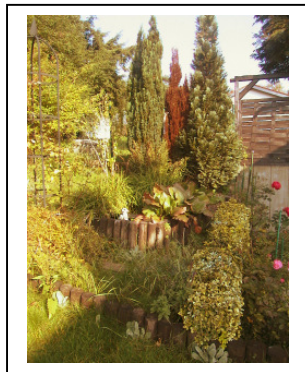
Objektbeschreibung
Ihr EINFAMILIENHAUS
(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)
auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

51503 Rösrath - Rambrücken

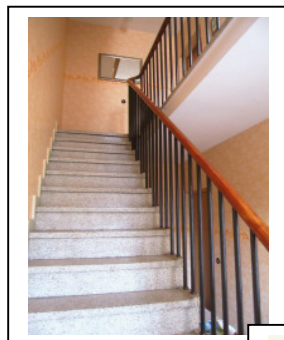
→ Ansichten



Ihre
Gartenanlagen →
←



← Ihr Blick aus dem
Eingangsbereich

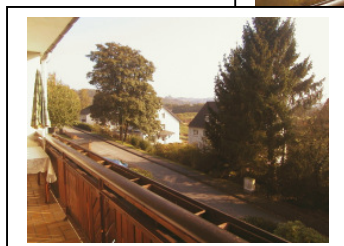
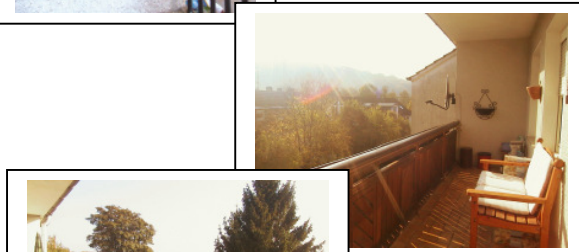


← Ihr Treppenhaus

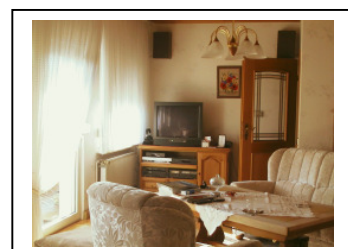
↓ Ihr Blick vom Balkon



↑
Ihr Wohnbereich (Teilansichten)
↓



↑ Ihr Blick in die Ferne





Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Objektbeschreibung
Ihr EINFAMILIENHAUS
(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)
auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

51503 Rösrath - Rambrücken

→ Ansichten



↑
Ihr Wohnbereich (Teilansichten)
↓



↑ Ihr Garten (Teilansicht) und Haus



↑ Ihr Garten (Teilansicht)

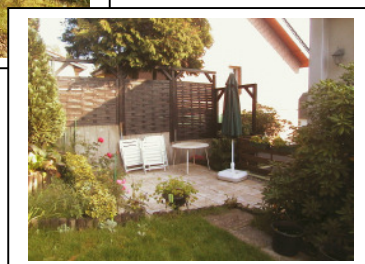


← Ihr Garten
(Teilansicht)



↑ Ihre Gartenterrasse EG

Ihre Gartenterrasse OG
→





Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

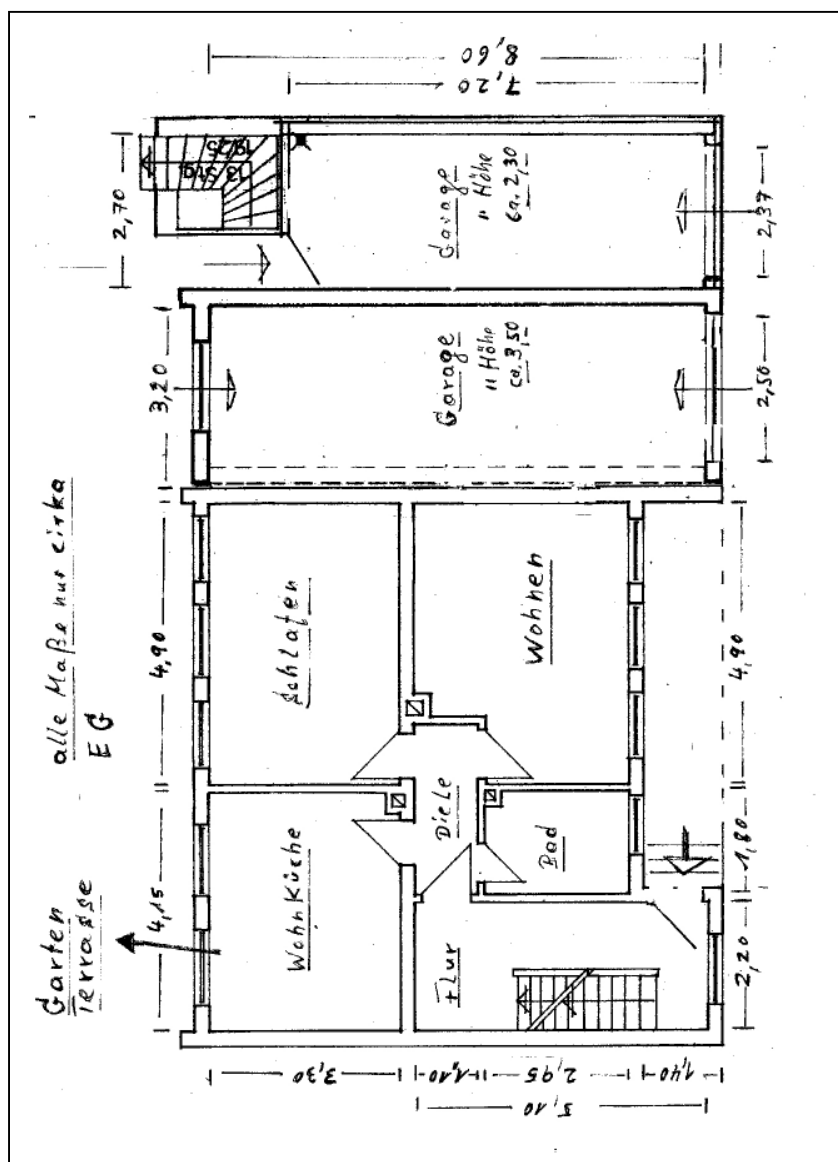
Objektbeschreibung
Ihr EINFAMILIENHAUS
(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)
auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

51503 Rösrath - Rambrücken

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

→ Grundriss Erdgeschoss





Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

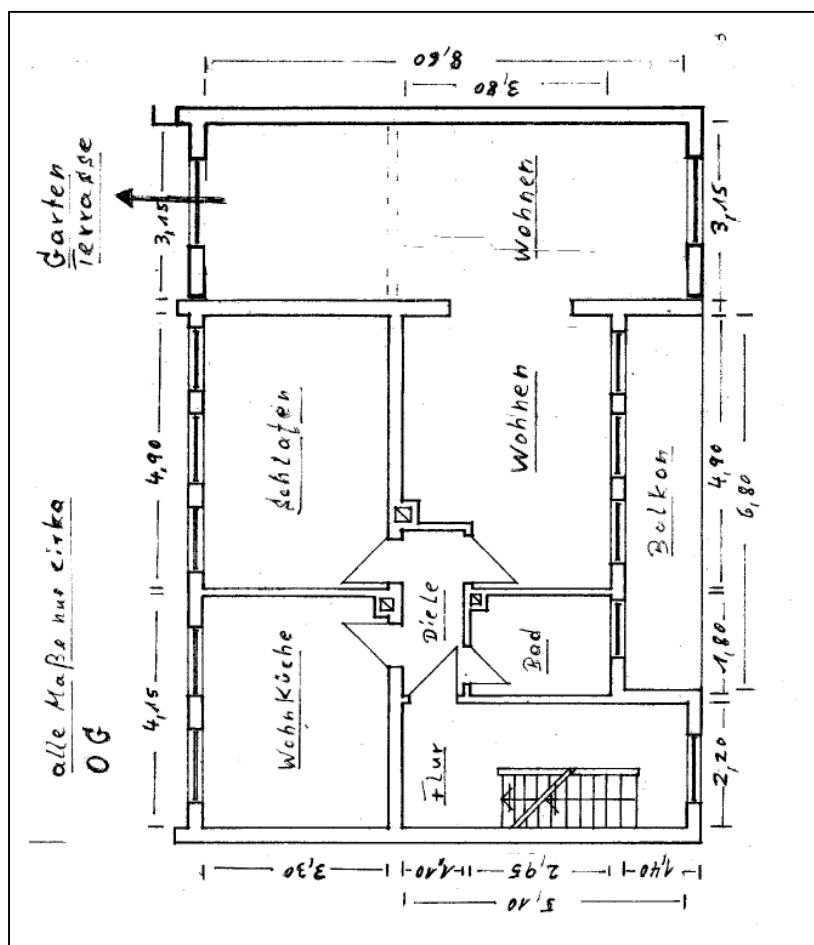
Objektbeschreibung
Ihr EINFAMILIENHAUS
(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)
auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

51503 Rösrath - Rambrücken

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

→ Grundriss Obergeschoss





Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Objektbeschreibung

Ihr EINFAMILIENHAUS

(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)

auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

51503 Rösrath - Rambrücken

→ Grundriss

Die ca. - Flächen im einzelnen:

EG:

Wohnen:	18	m ²
Schlafen:	16	m ²
WohnKüche:	13,5	m ²
Bad:	4	m ²
Diele	3	m ²

OG:

Wohnen:	18	m ²
Wohnen:	26	m ²
Schlafen:	16	m ²
WohnKüche:	13,5	m ²
Bad:	4	m ²
Diele	3	m ²

Kellergeschoss und Schnittzeichnung

z. Zt. nicht verfügbar



Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

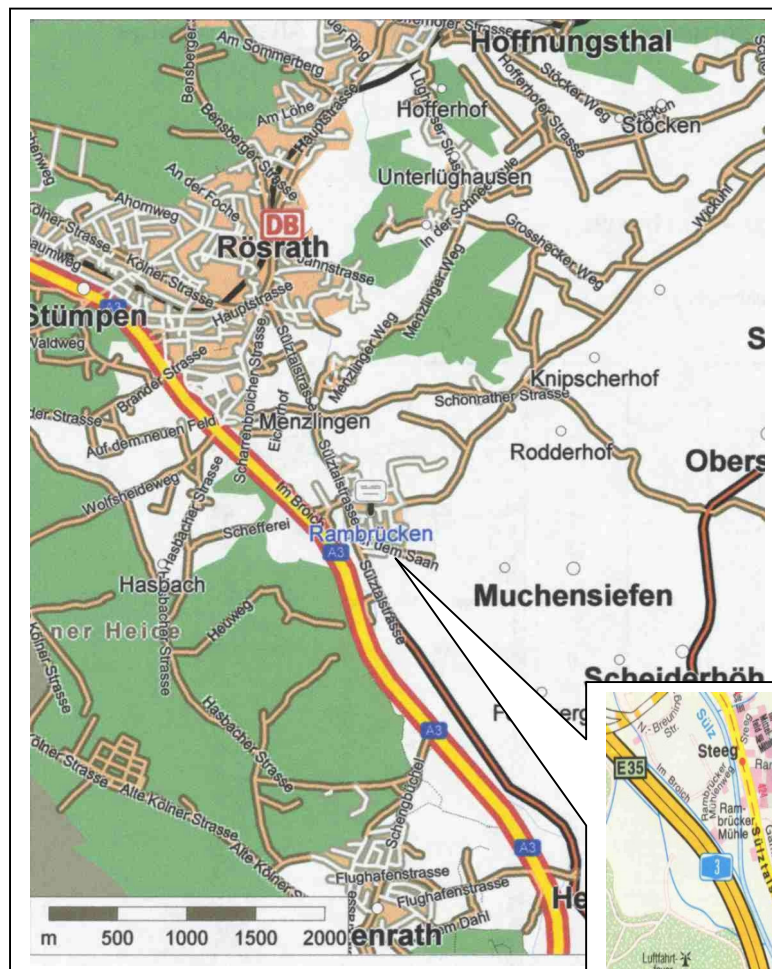
Objektbeschreibung
Ihr EINFAMILIENHAUS
(auch als 2 - Familienhaus nutzbar)
auf 525 m² SONNENGRUNDSTÜCK

51503 Rösrath - Rambrücken

Telefon: 02204 / 96 89 300
Telefax: 02204 / 96 89 301
Email: Mueller-Beratung@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

→ **Die Lage**





Wolfgang Müller

Vermittlung von: → Immobilien → Finanzierungen → Kapitalanlagen → Altersvorsorge



Mitglied

Burgherrenweg 18
51427 Bergisch Gladbach
(Refrath)

Telefon: 02204 / 96 89 300

Telefax: 02204 / 96 89 301

Email: **Mueller-Beratung**
@t-online.de

www.Wolfgang-Mueller-online.de

Geschäftsbedingungen

1. Die in unseren Angeboten enthaltenen Angaben basieren auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, über Objekte und Vertragspartner möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir aber nicht übernehmen.
Wir haften nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers beruhen und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
2. Unsere Nachweise sind freibleibend; Zwischenverkauf und –vermietung bzw. –verpachtung sind vorbehalten.
3. Wir sind berechtigt, auch für die Gegenseite (provisionspflichtig) tätig zu werden.
4. Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger selbst bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zustande, so ist unser Auftraggeber verpflichtet, an uns die volle Provision zu zahlen, die im Erfolgsfall angefallen wäre.
5. Ist dem Empfänger die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen auch zu belegen.
6. Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Daraus gründet sich die Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist.
7. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen, oder, wenn und soweit im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem ersten Vertrag, vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen. Der Provisionsanspruch entsteht z. B. auch bei Kauf statt Miete oder Erbaurecht statt Kauf und umgekehrt.
8. Die Provision für Nachweis oder Vermittlung beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.
Bei Nachweis oder Vermittlung von Häusern bzw. Wohnungen zur Vermietung beträgt die Provision 2 Monatskaltmieten plus gesetzlicher Mehrwertsteuer.
9. Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande kommende Vertrag aufgrund auflösender Bedingungen erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Rücktrittsvorbehalts des Auftraggebers aufgelöst oder aus anderen in seiner Person liegenden Gründen rückgängig gemacht bzw. nicht erfüllt wird. Wird der Vertrag erfolgreich angefochten, so ist derjenige Vertragsteil, der den Anfechtungsgrund gesetzt hat, zum Schadensersatz verpflichtet.
10. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist im Rahmen des Zulässigen unser Geschäftssitz.