

Windeck / Rosbach

# Moderner Bungalow: All-inclusive Angebot mit großem Carport und Garage

????????? ??????????: 24131014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 845 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24131014	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????? ??? ????????????	4	???????????????????????? ??????	?????????, WC ????????????
??????????	1		
????? ?????????????	1968		
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????		

???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	??????

???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?? ?????????





???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



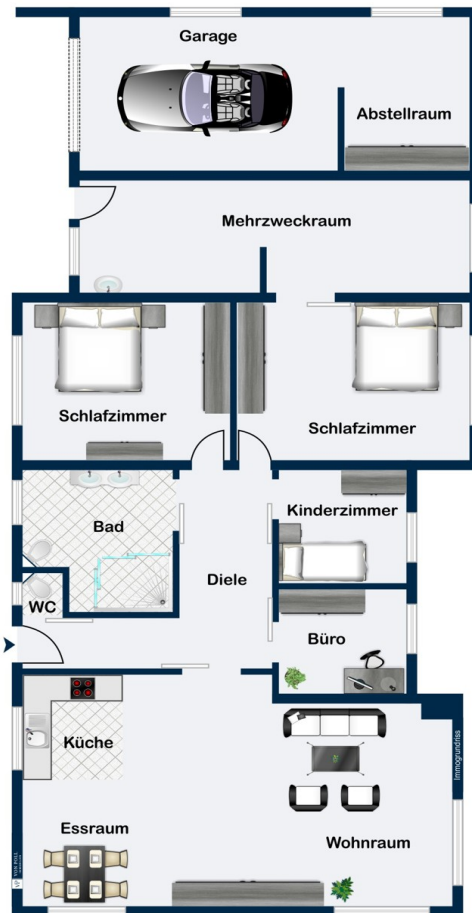
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02261 - 30 55 79 0

???????? ?????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

??? ?????? ???????????

Dieser modernisierte Bungalow aus dem Jahr 1968 bietet gehobene Ausstattung und eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und ein Büro, sowie einem luxuriösen Badezimmer, eignet sich diese Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien. Der Bungalow verfügt über eine großzügige Wohn- Essküche, die nahtlos an die lichtdurchflutete Südterrasse anschließt. Ein Garten umgibt das gesamte Anwesen und bietet somit ausreichend Platz für Erholung und Entspannung im Freien. Die gesamte Immobilie ist hundefreundlich eingefriedet und verfügt sogar über eine eigene Hundetür mit Sensoren für den bequemen Zugang. Der neue Carport und die Garage sorgen dafür, dass Sie trockenen Fußes ins Haus gelangen, selbst bei schlechtem Wetter. Die Immobilie wurde in den Jahren 2007 bis 2021 umfassend saniert und modernisiert, so dass keine Wünsche offen bleiben. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Eine energetische Erweiterung in Form einer Photovoltaikanlage wäre möglich, da die gesamte Immobilie isoliert ist. Die hochwertige Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen im gesamten Haus. Der Bungalow wird komplett möbliert verkauft, einschließlich aller Einrichtungsgegenstände. Insgesamt bietet diese Immobilie den perfekten Mix aus Komfort, Funktionalität und Stil. Mit seiner idealen Lage, moderner Ausstattung und gepflegten Außenanlagen ist dieses Einfamilienhaus ein echtes Juwel, das darauf wartet, von seinen neuen Eigentümern entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung nicht vor.

???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

????????????????? ??? ??????????

moderner großer Carport, ca. 45 m<sup>2</sup>  
große beheizte PKW-Garage  
Gasbrennwertgerät, alle wichtigen Bauteile 2021 erneuert  
neue Fenster Juni 2001, Wärmedämmglas Thermoplus SN, U-Wert 1,1  
barrierefreies Wohnen  
komplett modernisiertes Bad mit bodentiefer Dusche; Maße 1,40 x 1,40 m und Gäste WC  
offenes Wohn- Esszimmer inkl. Küche  
2 Kinderzimmer  
kein Keller  
ca. 2016 neues elektrisches Sektionaltor von Hörmann  
eingefriedetes ca. 845 m<sup>2</sup> großes Grundstück  
große Terrasse und Garten, Süd-West ausgerichtet, ca. 115 m<sup>2</sup>  
hochwertige Sensortüre für Hunde Pet walk mit Control-Modul via App steuerbar  
ca. 2000 L Regenwasserzisterne  
2015 komplett modernisiert  
2018 neues Dach nach KfWförderungsstandard gedämmt  
komplett möbliert zu verkaufen, inkl. Küche, Sofa, Schränke und Betten  
Glasfaseranschluss ist beantragt, zur Zeit 50 Mbit  
Stromkosten bei ca. 80 Euro / Monat

???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

??? ??? ??? ????????????

Die Mörikerstraße befindet sich in einem der Ortsteile von Rosbach, eingebettet in eine von Wald und Wiesen geprägte Landschaft. Die Umgebung der Mörikestraße ist charakteristisch für das bergische Land mit sanften Hügeln und Tälern. Diese Region bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen sowie Sportvereine, Tennis und ein Freibad! Die Infrastruktur in der Nähe der Mörikestraße umfasst hauptsächlich Wohngebiete mit Einfamilienhäusern, die typisch für die ländlichen Gemeinden in dieser Region sind. Die Straßen sind gut ausgebaut und bieten Anbindung an die umliegenden größeren Städte wie Siegburg und Köln. In der Nähe der Mörikestraße gibt es auch kulturelle und historische Sehenswürdigkeiten, darunter die Burgruine Windeck, Heilbrunnen, Wasserfälle und verschiedene traditionelle Fachwerkhäuser. Die Region ist zudem für ihre gastfreundlichen Menschen und eine ruhige, beschauliche Lebensweise bekannt. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Busse und die Regionalbahn, sind ebenfalls in der Nähe verfügbar, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Über den Bahnhof Rosbach und Schladern haben Sie Anschluss an die S-Bahn und den Regio Richtung Köln/Siegburg/Bonn als auch nach Siegen/Gießen. Zum Beispiel erreicht man von Schladern aus Siegburg in ca. 25 Minuten mit dem REGIO RE9 (von dort aus starten die ICE-Züge nach München oder Hamburg), direkt von Rosbach kann man die S12 und die S19 verwenden. Den Kölner Hbf erreicht man innerhalb von 49 Minuten ohne Umsteigen. Schulen und Kindergärten, sowie Einkaufsmöglichkeiten, z.B. Aldi/Lidl und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Ärzte, Apotheken, Pflegedienste, Physio mit Bäderabteilung, Rathaus, Polizei und Feuerwehr) sind ebenfalls in Rosbach zu finden, was eine optimale Versorgung garantiert. Mit dem Auto erreichen Sie Hamm (Sieg) in nur ca. 9 km; Waldbröl in ca. 14 km; Altenkirchen in ca. 18km und Hennef in ca. 30km. Zusammengefasst bietet die Mörikestraße in Windeck eine idyllische und ruhige Wohnlage inmitten einer naturnahen Umgebung mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zu kulturellen Sehenswürdigkeiten.

??????? ????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

????? ??????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 24131014 - 51570 Windeck / Rosbach

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Petra Friedsam

---

Vollmerhauser Straße 84A Gummersbach  
E-Mail: [gummersbach@von-poll.com](mailto:gummersbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)