

RIDA HOUSING - FORSBACH EXKLUSIVES EFH MIT HOCHWERTIGER MODERNISIERUNG UND ZEITLOSEM DESIGN!

Objekt: 2025-00985-RIDA |
51503 Rösrath / Forsbach
519.000,00 €



Daten

ImmoNr	2025-00985-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	51503
Ort	Rösrath / Forsbach
Kaufpreis	519.000,00 €
Außen-Provision	Die Maklerprovision beträgt 4,76 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt.

Beschreibung

Dieses stilvoll modernisierte EFH vereint erstklassige Wohnqualität mit zeitgemäßem Komfort und eleganter Architektur. Durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung entsteht ein einzigartiges Wohngefühl, das moderne Offenheit mit behaglicher Wohnlichkeit verbindet.

Im gesamten Haus wurden edle Bodenbeläge neu verlegt: Das Erdgeschoss überzeugt mit eleganten Kirschholzdielen, während in den oberen Etagen stilvolles Eichenparkett eine warme Atmosphäre schafft. Eine neu installierte Fußbodenheizung sorgt im Erdgeschoss für angenehme Wärme und erhöht den Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die offene Wohnküche, die durch das Entfernen einer Wand entstand und einen lichtdurchfluteten Wohnbereich bietet. Ein statisch berechneter Träger gewährleistet höchste Stabilität und fügt sich harmonisch ins Design ein. Sämtliche Wände wurden neu verputzt, geschliffen und in modernen, neutralen Farbtönen gestrichen. Das Gäste-WC und das Hauptbadezimmer wurden hochwertig saniert und mit stilvollen Elementen ausgestattet.

Teilweise erneuerte Elektroleitungen sowie neue Steckdosen und Schalter erfüllen moderne Wohnstandards. Die Modernisierungen erfolgten größtenteils zwischen 2015 und 2017, mit Ausnahme des Vordachs, der Außenbeleuchtung und der Bewässerungsanlage, die später ergänzt wurden.

Das Anwesen verfügt über eine großzügige Einzelgarage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzend dazu stehen auf der großzügigen Auffahrt zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass bequem mehrere Fahrzeuge untergebracht werden können.

Der Außenbereich besticht durch einen liebevoll gestalteten, oaseartigen Garten mit harmonischer Bepflanzung und stilvollen Sitzgelegenheiten. Eine automatische Bewässerungsanlage sorgt für eine stets gepflegte Grünfläche. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein.

Lage

Dieses hochwertig modernisierte Einfamilienhaus befindet sich in einer der besten Wohnlagen von Rösrath, im begehrten Ortsteil Forsbach. Bekannt für seine gehobene Wohnqualität, eine exzellente Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Natur, zählt Forsbach zu den attraktivsten Wohnstandorten im Kölner Umland.

Forsbach liegt am Rande des Königsforsts, einem der größten Waldgebiete der Region, und bietet ideale Bedingungen für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Erholungssuchende. Ob Wandern, Radfahren oder Joggen – hier genießen Sie eine grüne Oase direkt vor der Haustür. Trotz der idyllischen Lage überzeugt Forsbach mit einer hervorragenden Anbindung an Köln und die umliegenden Städte. Die Autobahnen A3 und A4 sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die S-Bahn-Station Rösrath, die regelmäßige Verbindungen nach Köln und Bonn bietet.

Der Ortsteil zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Banken sind schnell erreichbar. Zudem verfügt Forsbach über eine hervorragende schulische und kindergerechte Versorgung mit Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der Umgebung.

Neben der Nähe zur Natur bietet Forsbach auch ein attraktives Freizeit- und Kulturangebot. Mehrere Sportvereine, Tennisplätze, Reitställe und ein Golfclub sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Die örtliche Gastronomie lädt mit gemütlichen Restaurants und Cafés zum Verweilen ein.

Dank dieser einzigartigen Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität zählt Forsbach zu den gefragtesten Wohnlagen im Bergischen Land – ideal für alle, die ein exklusives und ruhiges Wohnumfeld mit urbaner Nähe schätzen.



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh



www.rida.gmbh

Ihr Ansprechpartner

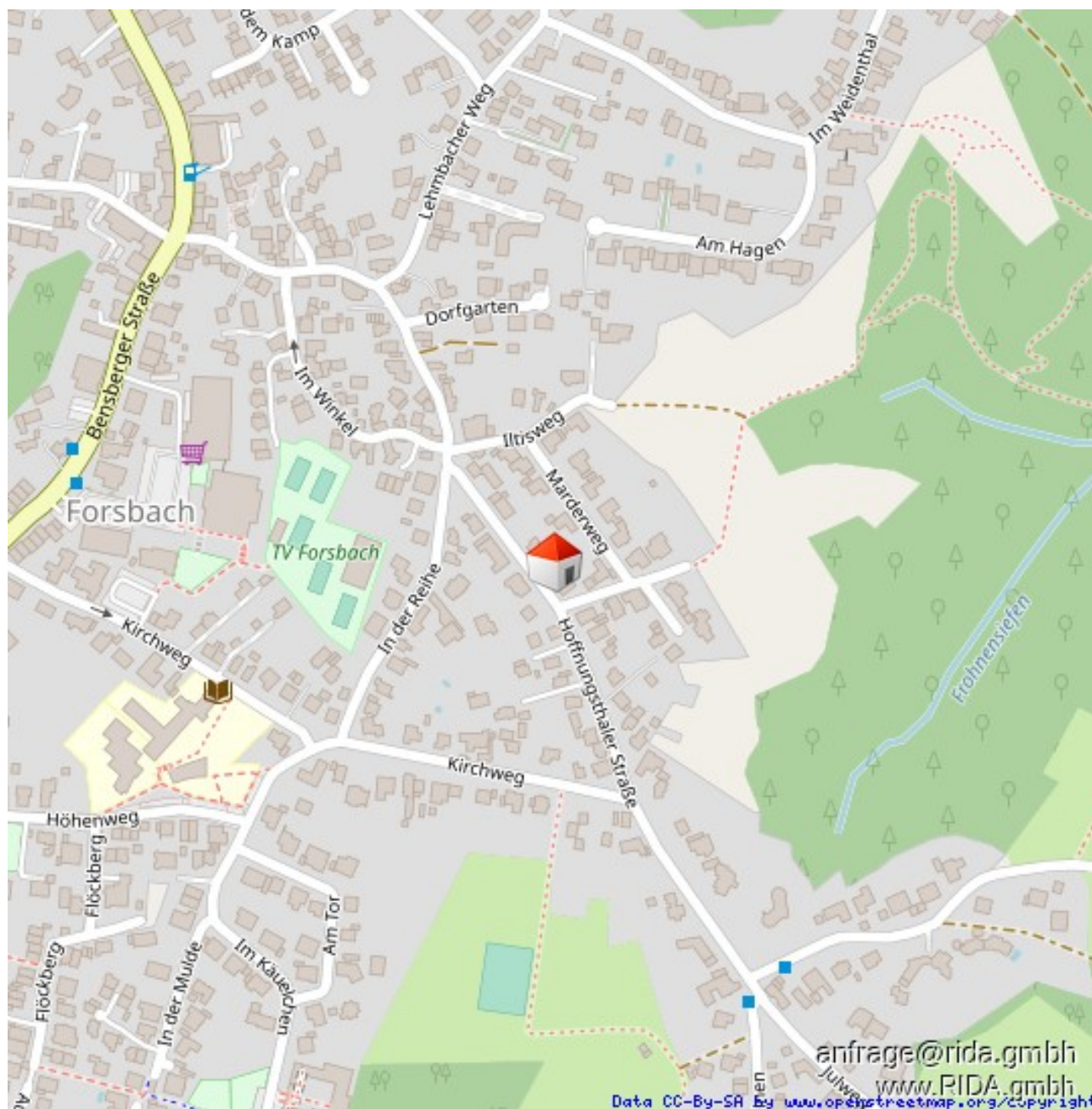
Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

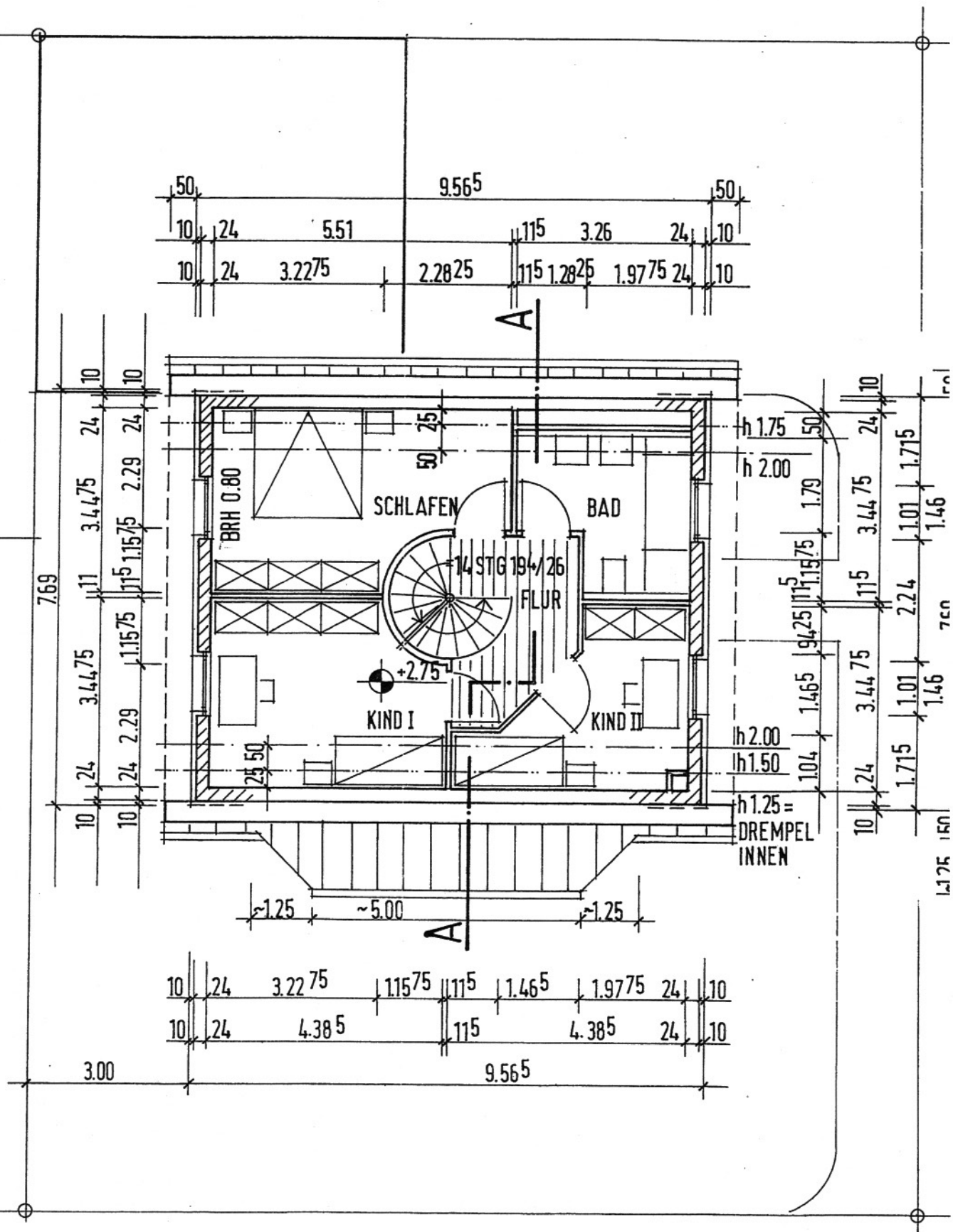
Fax +49 2171 40 178-98
bs@rida-immo.de

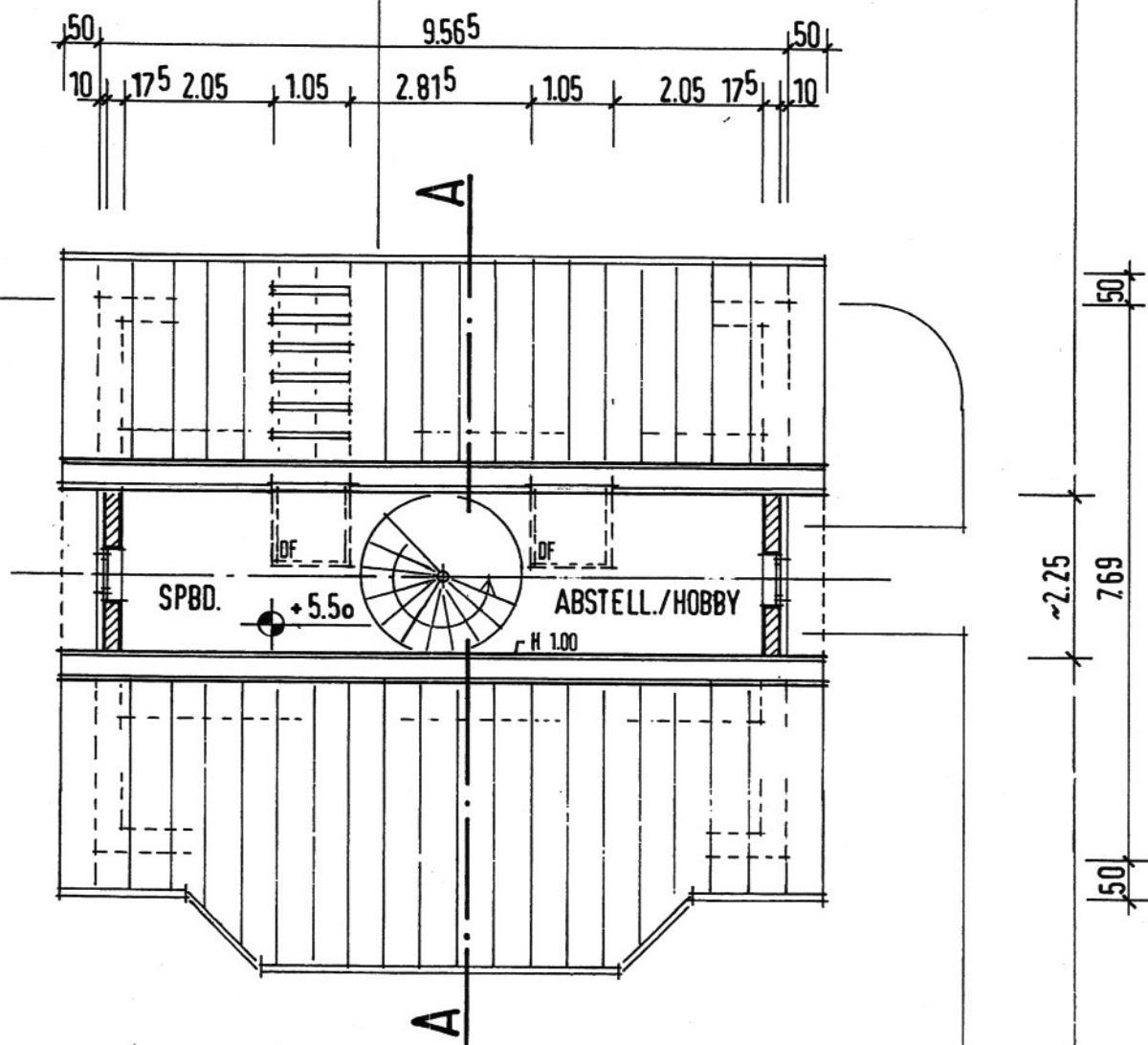
Rechtshinweis

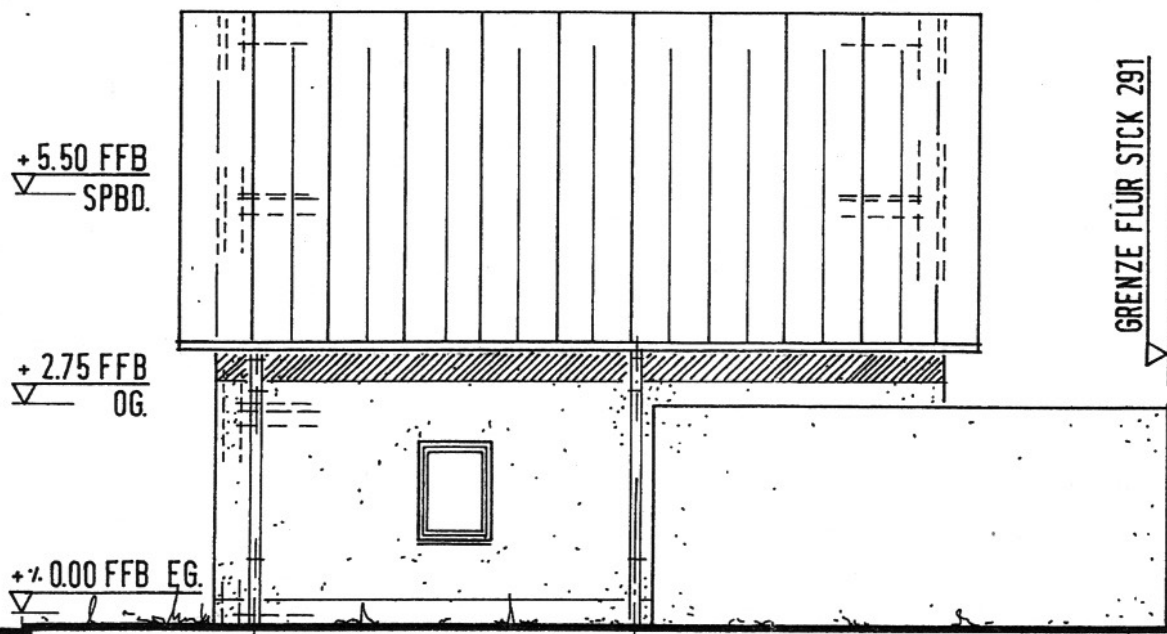
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



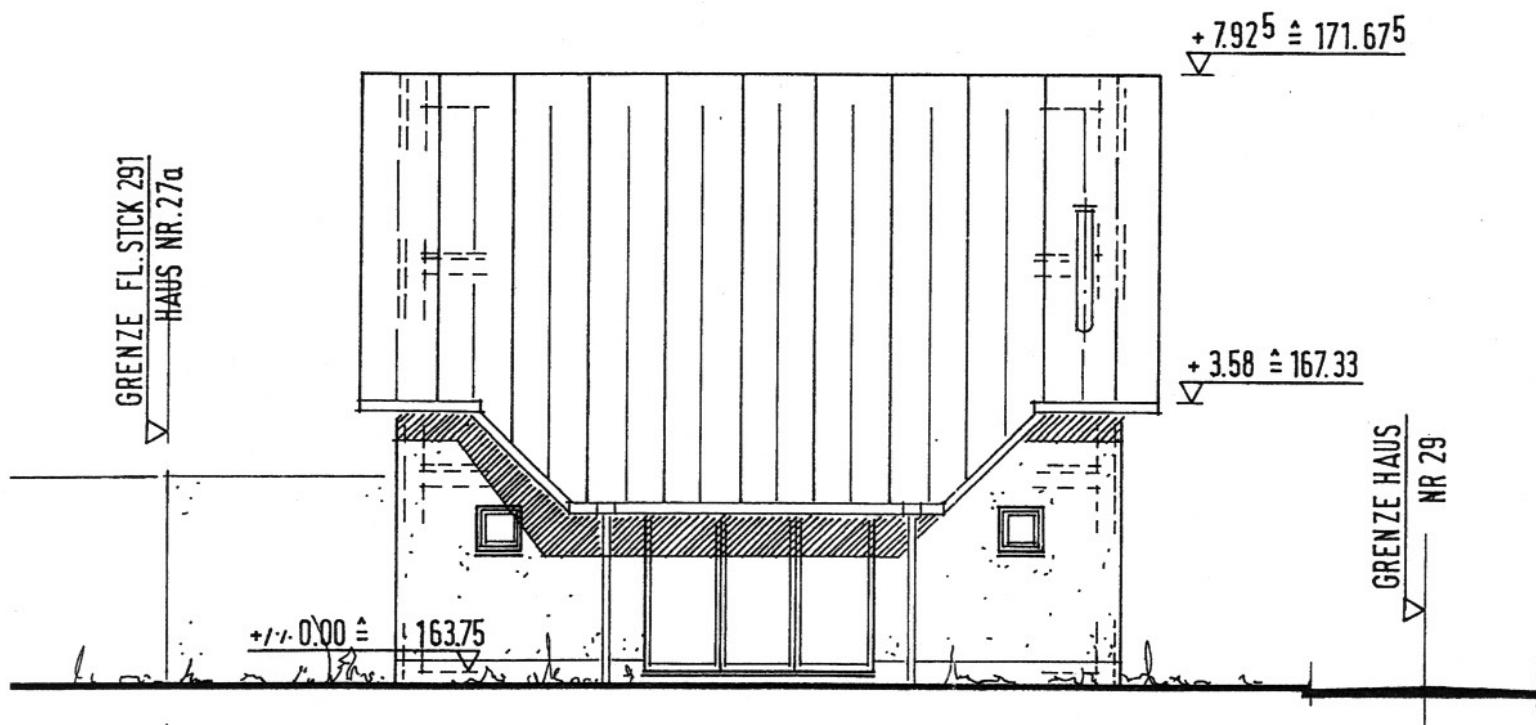
Lageplan



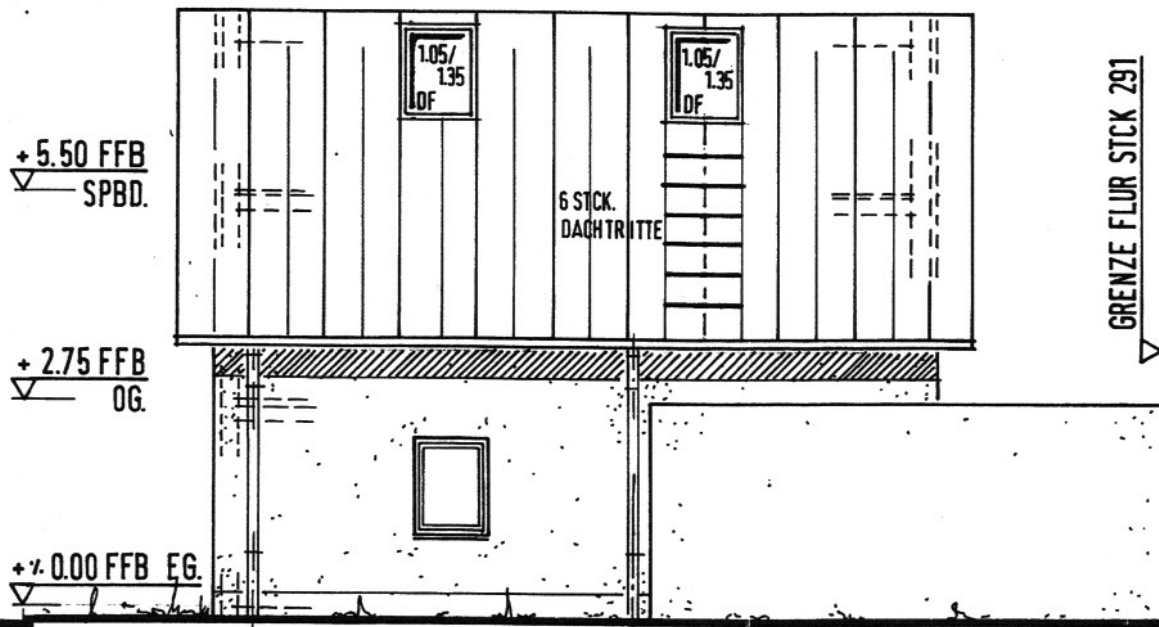




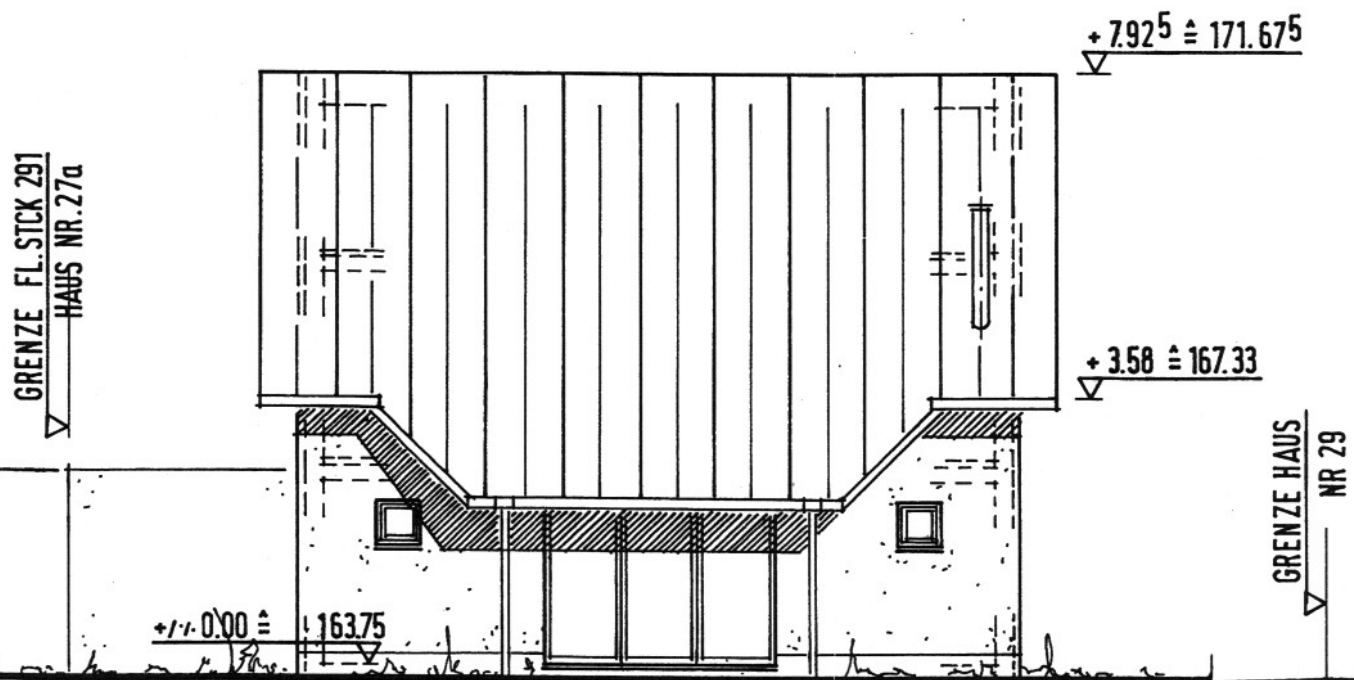
ANSICHT NORD-OST



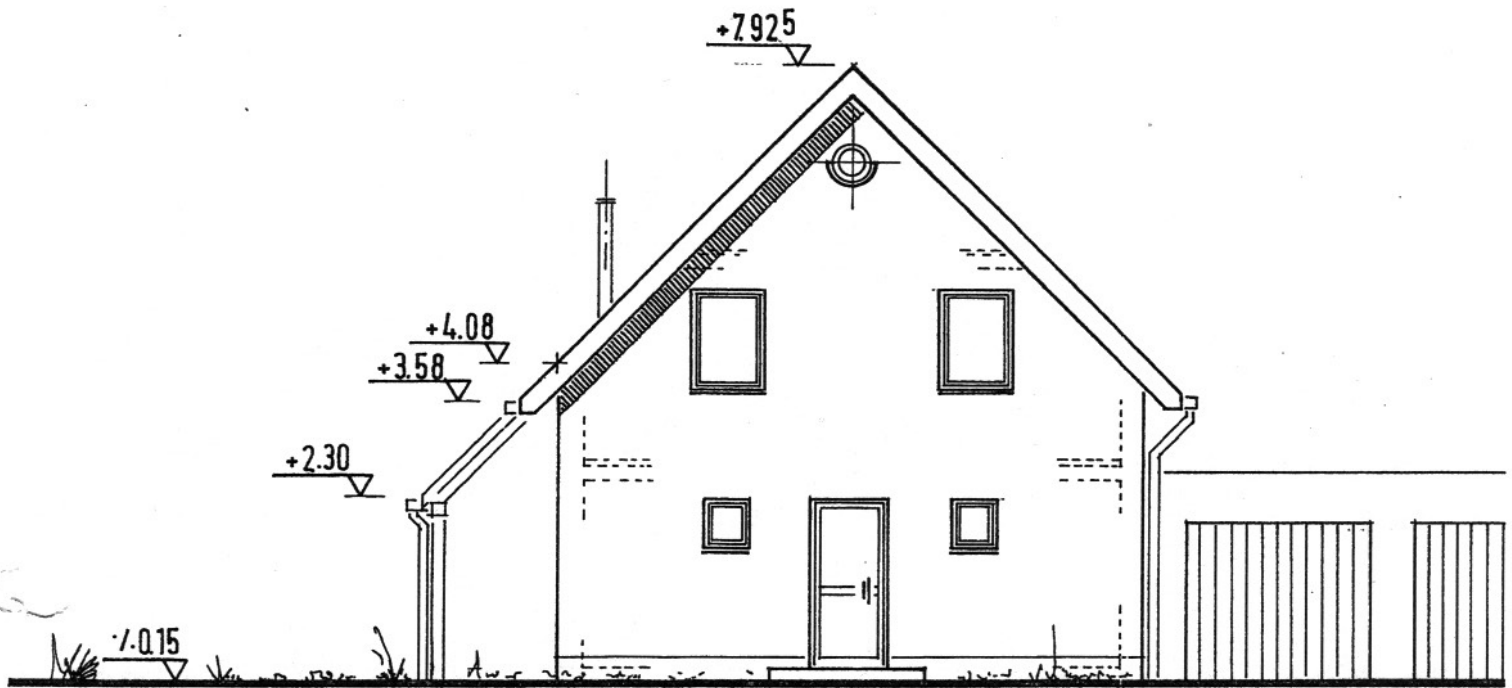
ANSICHT SÜD-WEST



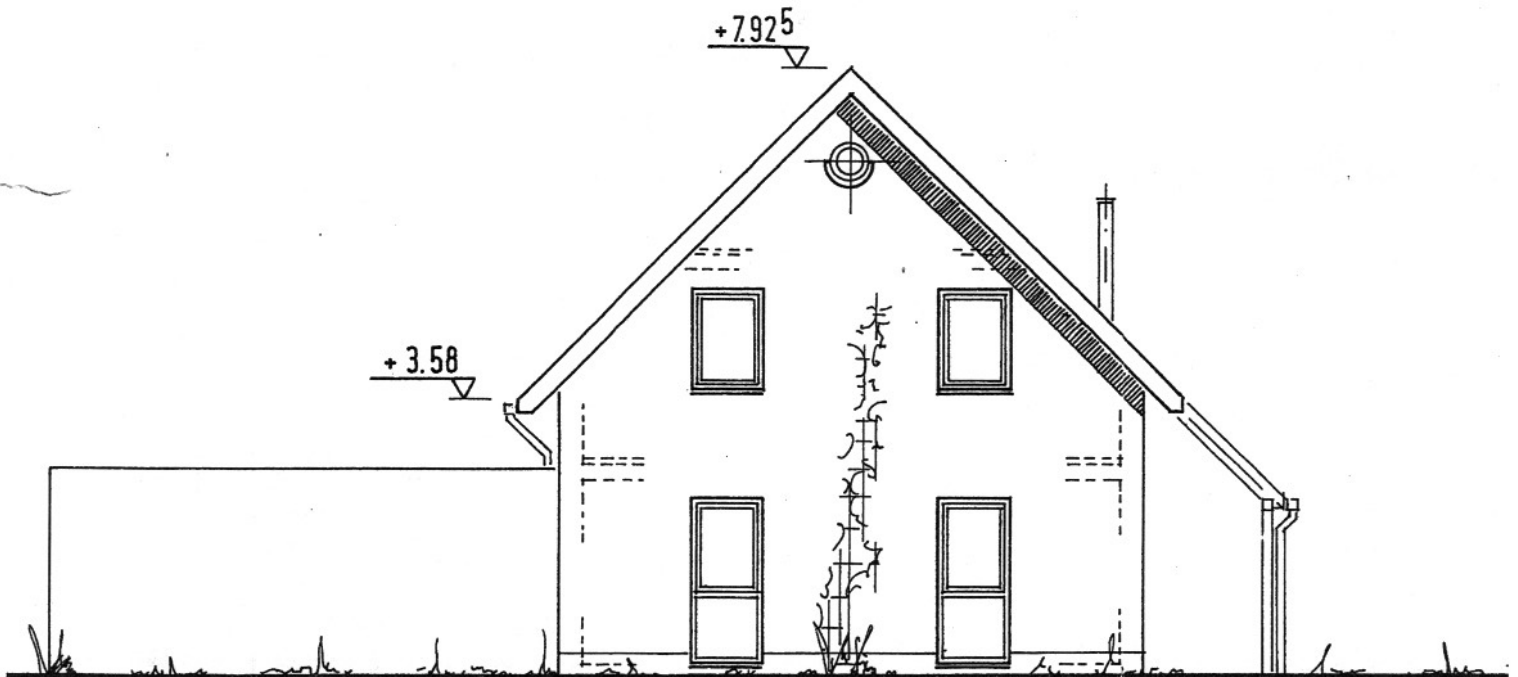
ANSICHT NORD-OST



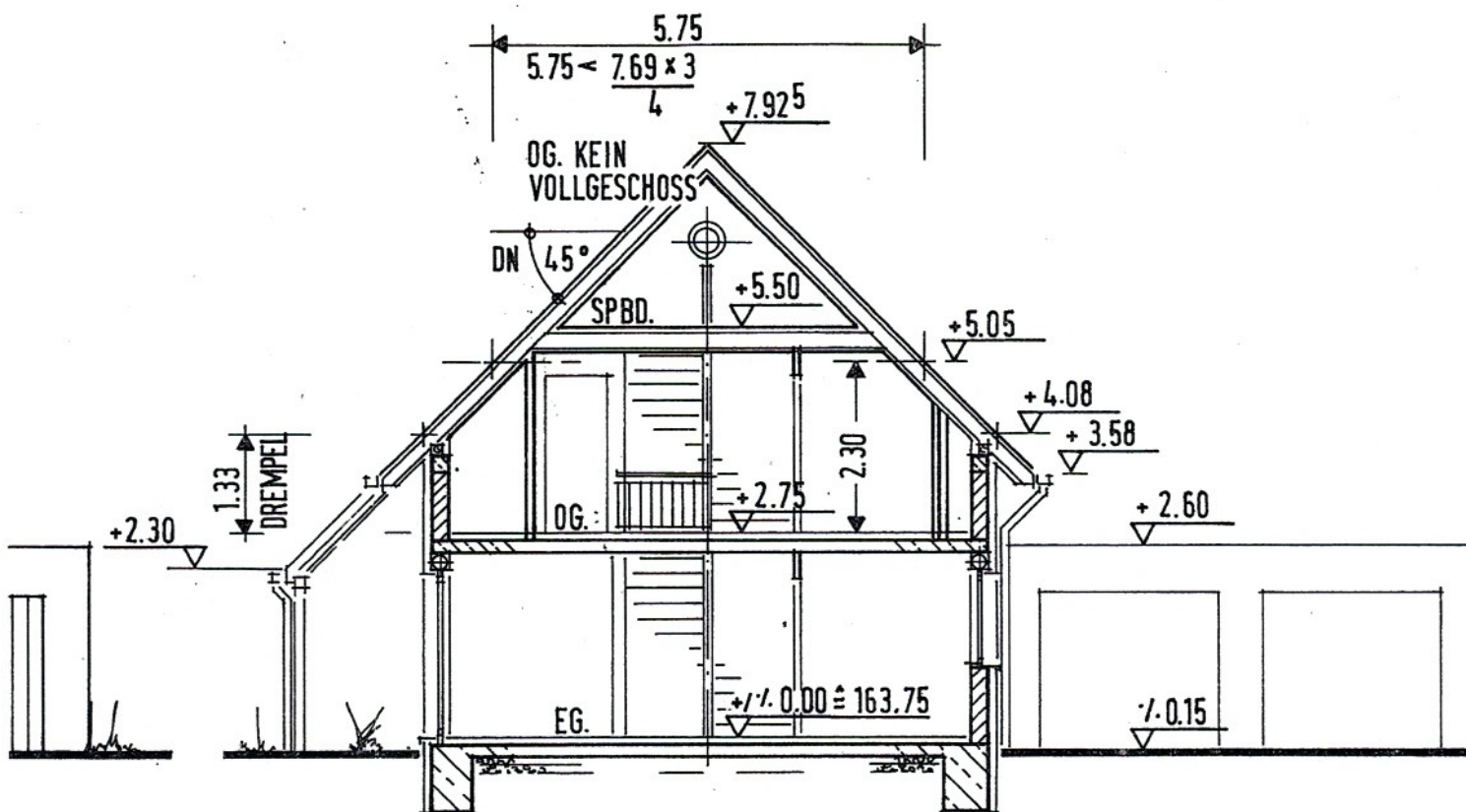
ANSICHT SÜD-WEST



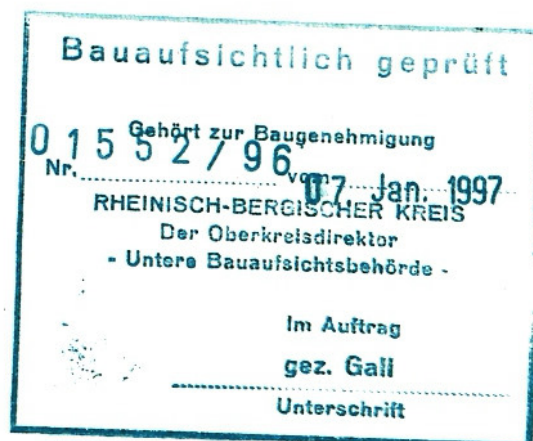
ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT NORD-WEST



SCHNITT A-A



Architekt
J. Schneider
Quadratherstr. 5 50933 Köln

Bauherr: Uli und Petra Hoch
Am Meisenberg 15 51491 Overath

Projekt: Neubau Einfamilienhaus
Hoffnungsthalerstr. 51503 Rösrath

ANSICHTEN, SCHNITT A-A BA04

1 : 100 13.10.96 DIN A3

Amtlicher Lageplan

Maßstab 1 : 250

Orientierung 1 : 5000 (DG K 5)

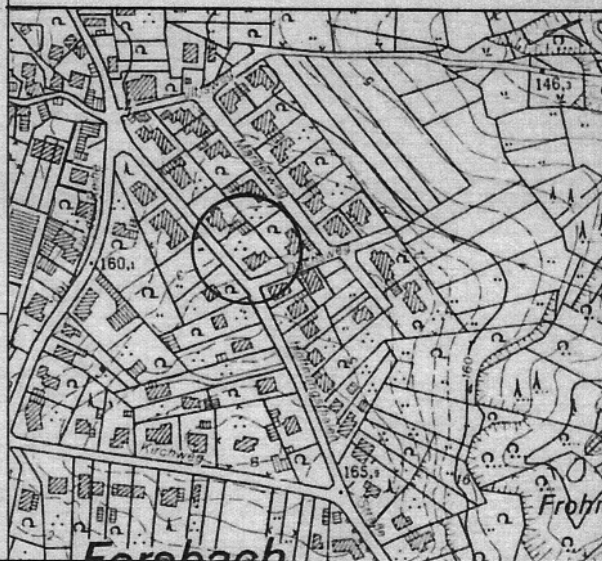
Baugenehmigungsbehörde: OKD des Rhein.-Berg. Kreises

Gesch. B. Nr.: 96099

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Bauherr: Uli und Petra Hoch, Am Meisenberg 15
51491 Overath

Gemeinde: Rösrath



Gemarkung: Forsbach

Flur: 9

Rahmenkarte: 8343-9

aus Flur- stück	Fläche ha a m	Grundbuch Blatt	Eigentümer	Baulasten (siehe Anlage)
462	3 58	0656	Hoch, Maria, geb. Roggendorf	

Art und Maß der baulichen Nutzung

(Berechnung n. § 2 Abs. 5 BauPrüf.VO auf Beiblatt)

Bearbeitungs-
vermerke

Bebauungsplan Nr. 23 Marderweg		Grundflächen- Geschoßflächen- Baumassenzahl (1)		bauliche Nutzung (m ²) bzw. (m ³)			Projekt einge- tragen am 10. Oktober 1996
Baugebiet WR	DN 30°-45°	zulässige	beanspruchte	zulässig	vorhanden bzw. verbleibend	geplant	
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse I							
Fläche des Flurstücks	m ²						
+ Zuschlag n § 21a Abs 2 BauNVO	m ²						
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie	m ²						
- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs 3 BauNVO)	m ²						
± Baulastflächen	m ²						
Fläche des Baugrundstückes	358 m ²						
Grundfläche		0,3	0,21	107		74	
Geschoßfläche		0,3	0,21	107		74	
Baumasse							

Den Inhalt des Lageplanes habe ich
zur Kenntnis genommen. Mit dem Bau-
vorhaben bin ich einverstanden.Für die Übereinstimmung von Pro-
jekteintragung und Bauzeichnung.

Köln den 16/10/96

Bauherr

Architekt

(Unterschrift)

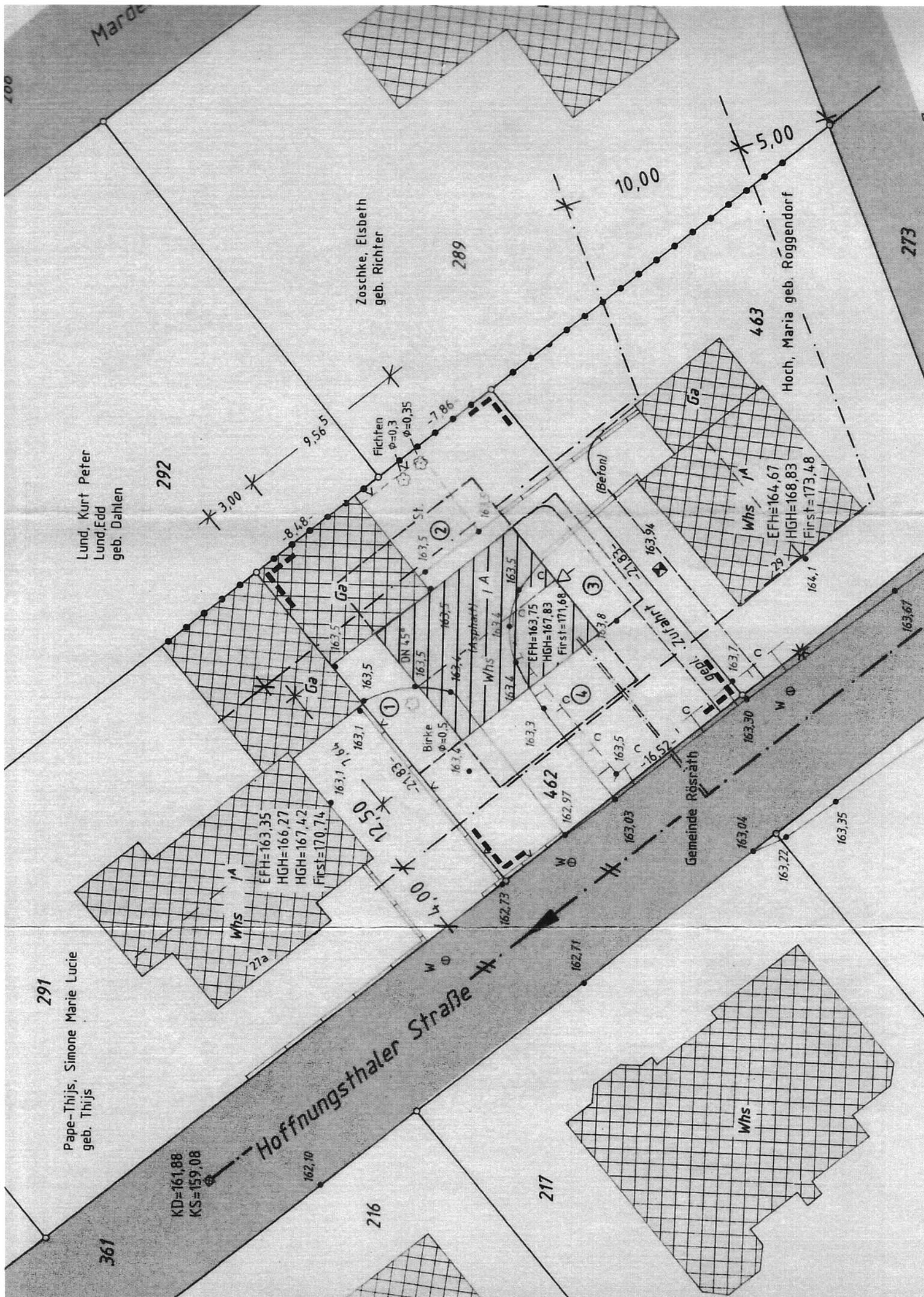
(Stempel, Unterschrift)

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnah-
men vom 4. März 1996 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des
geltenden Planungsrechts wird gewährleistet.Der Projekteintragung lagen Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 vom
Oktober 1996 zugrunde.

Rösrath, den 14. März 1996

 Dipl.-Ing.
Zimmermann
Öff. best.
Vermessungsingenieur
Siegel

Öffentl. best. Verm. Ing.



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis:

11.08.2019

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude
Straße	Hoffnungsthaler Straße 27 B
PLZ Ort	51503 Rösrath
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude	2001
Baujahr Anlagentechnik	2001
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A _n)	138,0 m ² (Wohnfläche: 115,0 m ²)



Grund der Ausstellung ☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig)
☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 4**).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
 Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.
 Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

BC Projekt GmbH
 Lüchow 11
 17179 Altkalen

11.08.2009

Datum

Dr. Johannes Liess

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiertDurchschnitt
WohngebäudeMFH nicht
modernisiertEFH nicht
modernisiert

Vergleichswerte Endenergiebedarf

EFH = Einfamilienhaus MFH = Mehrfamilienhaus

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV ¹⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert kWh/(m²·a)EnEV-Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H'_T W/(m²·K)EnEV-Anforderungswert H'_T W/(m²·K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
SUMME				

Sonstige Angaben

Einsatz alternativer Energiesysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme

☐ Heizung☐ Warmwasser☐ Lüftung☐ Kühlung

Lüftungskonzept

☐ Fensterlüftung☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung☐ Schachtlüftung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ nur in Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen²⁾ freiwillige Angabe³⁾ gg. einschließlich Kühlung

ENERGIEAUSWEIS

 für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



Dieses Gebäude:
129,8 kWh/(m²·a)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäude

MFH nicht
modernisiert

EFH nicht
modernisiert

Vergleichswerte Endenergiebedarf

EFH = Einfamilienhaus MFH = Mehrfamilienhaus

Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger		Zeitraum		Heizung	Warmwasser	Klima-	Energieverbrauchskennwert [kWh/(m²·a)] (zeitlich u. klimabereinigt)		
Heizung	Warmwasser	von	bis	kWh	kWh	faktor	Heizung	Warmwasser	Kennwert
Gas	Gas	11.2006	10.2007	10881,4	2388,6	1,37	108,0	17,3	125,3
Gas	Gas	11.2005	10.2006	14435,3	3168,7	1,17	122,4	23,0	145,4
Gas	Gas	11.2004	10.2005	11799,8	2590,2	1,17	100,0	18,8	118,8
Durchschnitt									129,8

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine ressourcen- und umweltschonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder aufgrund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

ENERGIEAUSWEIS

Gebäude

Straße	Hoffnungsthaler Straße 27 B	Hauptnutzung/	Wohngebäude
PLZ, Ort	51503 Rösrath	Gebäudekategorie	

Modernisierungsmaßnahmen sollten vor der Ausführung von einer Fachfirma auf technische und insbesondere auch wirtschaftliche Gesichtspunkte hin überprüft werden.

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

☐ sind möglich ☒ sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenelement	Maßnahmenbeschreibung
		Der Dämmstandard des Gebäudes entspricht mindestens der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.

BC Projekt GmbH
Lüchow 11
17179 Altkalen

11.08.2009

Datum

Dr. Johannes Liess