

Niederkassel / Rheidt

# Mehrgenerationenhaus in Top-Lage!

Objektnummer: 24377001



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

KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 793 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24377001
Wohnfläche	ca. 223 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	830.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	205.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Ein erster Eindruck

Die freistehende Immobilie wurde im Jahr 1986 ursprünglich als Einfamilienhaus in zweiter Rheinlage von Niederkassel-Rheidt erbaut. Im Jahr 2005 erfolgte eine Erweiterung des Dachgeschosses um zwei Gauben, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde. Im Rahmen des Umbaus wurden die beiden Etagen baulich separiert. Im Zuge dessen wurde die Immobilie in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt. Eine neue Außentreppe ermöglicht seitdem den Zugang zu der 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Die Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> umfasst einen offenen, hellen Wohnbereich, eine modern gestaltete Wohnküche, zwei Schlafzimmer sowie ein luxuriöses Dusch- und Wannenbad. Besonders hervorzuheben ist die ca. 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum vervollständigen das Platzangebot und erfüllen höchste Ansprüche. Nach dem Umbau im Jahr 2005 wurde die Immobilie über viele Jahre durch die Eigentümerfamilie als klassisches Zwei-Generationen-Haus mit zwei getrennten Wohneinheiten genutzt. Die obere Wohnung ist derzeit fremdvermietet, während die untere Wohnung aktuell leer steht. Die Ausstattung der Räume im Erdgeschoss entspricht dabei weitestgehend dem Stand des Baujahres 1986. Das mit ca. 44 m<sup>2</sup> außergewöhnlich große und repräsentative Wohn-Esszimmer war dabei viele Jahre Zentrum und Herzstück des Hauses. Das Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei Zimmer, eine Wohnküche und ein Duschbad. Die Fläche bietet ausreichend Potenzial, durch einen geschickten Umbau auch auf dieser Ebene eine 3-Zimmer-Wohnung zu schaffen. Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, das Objekt zurück zu bauen und als Einfamilienhaus zu nutzen. Dadurch lässt sich der Kreis der Interessenten, die wir für dieses Angebot begeistern möchten, erweitern. Die Grundstücksfläche von ca. 793 m<sup>2</sup> bietet darüber hinaus vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und ist in dieser Top-Lage zudem eine absolute Rarität, die nur selten auf dem Immobilienmarkt zu finden ist. Zusammenfassend ist dieses Angebot seltene Gelegenheit und einmalige Chance zugleich für Interessenten, welche auf der Suche sind nach einer freistehenden Immobilie in Top-Lage am Rhein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Möglichkeiten, die diese Immobilie zu bieten hat.

Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Ausstattung und Details

- Freistehende Immobilie aus dem Baujahr 1986
- Umbau 2005: Sanierung und Erweiterung des Dachgeschosses um zwei Gauben
- Aufteilung in zwei Eigentumswohnungen, bauliche Trennung der Etagen
- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung (ca. 106 m<sup>2</sup>)
- offener Wohnbereich
- moderne Wohnküche
- zwei Schlafzimmer
- luxuriöses Dusch- und Wannenbad
- ca. 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse
- Gäste-WC
- Hauswirtschaftsraum
- 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung (ca. 122 m<sup>2</sup>)
- Wohn-Esszimmer (ca. 44 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche
- Duschbad
- Umbaupotenzial zur 3-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Alles zum Standort

Familienfreundlich und den Rhein vor der Haustür! Die Stadt Niederkassel erstreckt sich fast 12 km entlang des rechten Rheinuferes. Sie ist aufgrund ihrer Lage zwischen der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn im Süden und der Domstadt Köln im Norden insbesondere bei Pendlern ein beliebter Wohnort. Die Städte Köln und Bonn sind mit dem PKW in ca. 30 Minuten gut erreichbar. Aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man vom Bahnhof Köln-Porz (Wahn) oder mit der Stadtbahn-Linie 7 ab Köln-Porz (Zündorf) schnell an seinen Wunsch-Zielort. Der Flughafen Köln-Bonn ist ca. 15-20 Autominuten entfernt. In Rheidt lässt es sich hervorragend leben. Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Kindergärten, (Fach-)Ärzte und Apotheken sind schnell zu erreichen. Eine Grundschule befindet sich im Ort selbst, weiterführende Schulen (Gymnasium, Gesamt- und Realschule) in den angrenzenden Stadtteilen. Die offenherzige Art der Menschen macht Rheidt besonders l(i)ebenswert und ermöglichen auch neu zugezogenen Familien eine schnelle Integration. Mehrere Neubaugebiete, geplante Erweiterungen der Infrastruktur, des schulischen Angebots sowie der Ausbau des ÖPNV sind nicht zuletzt auch ein deutliches Indiz für die Beliebtheit des Standorts. Das hier angebotene Haus befindet sich im größten der sechs Stadtteile von Niederkassel, in Rheidt in einer ruhigen Anliegerstraße in zweiter Rheinlage. Nur wenige Meter entfernt lädt der beliebte Rheindamm zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren an Deutschlands größtem Fluss ein. Bei Joggen und Nordic Walkern besonders beliebt ist das nahegelegene Naturschutzgebiet am Rheidter Werthchen, das mit seinen befestigten Wegen hervorragende Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung in der Natur bietet.



Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 205.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b Troisdorf  
E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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