

Niederkassel / Ort

Erstbezug nach Sanierung! 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24377026



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.290 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Auf einen Blick

Objektnummer	24377026	Mietpreis	1.290 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m ²	Nebenkosten	240 EUR
Bezugsfrei ab	01.02.2025	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 30 m ²
Baujahr	1973	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 95 EUR (Miete), 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	30.09.2034	Endenergiebedarf	70.10 kWh/m ² a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Die Immobilie



Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Die Immobilie



Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Die Immobilie



Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Die Immobilie



Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Ein erster Eindruck

Die gut geschnittene, sehr helle Wohnung im Obergeschoss eines 3-Familienhauses liegt in bester Wohnlage von Niederkassel-Ort und kann ab dem 01.02.2025 bezogen werden. Das Haus wurde 2024 komplett energetisch saniert. Neben einer 18cm-Fassadendämmung und einer Dachgeschoss-Dämmung, wurde zusätzlich eine umweltschonende und sparsame Wärmepumpe der neuesten Generation der Marke Stiebel Eltron verbaut. Diese moderne Heizungsart sorgt für ein angenehm warmes Raumklima bei gleichzeitig geringen Nebenkosten. Die EG-Wohnung (Musterwohnung) wurde bereits aufwendig saniert. Aktuell wird auch die hier angebotene 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss umfangreich renoviert und saniert. Die neuen Mieter dürfen sich bei Einzug auf moderne Vinyl-Fußböden in Holzoptik, eine sehr gut ausgestattete Einbauküche sowie ein helles Tageslichtbad mit hochwertigen Armaturen freuen. Alle Innentüren und Zargen werden erneuert, alle Wände mit Glasfasertapete beklebt und weiß gestrichen. Dank der Erneuerung der Elektrik und des Einbaus zusätzlicher Smart-Home-Komponenten sind zukünftig auch die Rollläden in jedem Raum elektrisch steuerbar. Weitere technische Highlights sind u.a. ein über Alexa steuerbarer Echo-Hub Bildschirm sowie ein schlüsselloses System für die Eingangstür sowie eine moderne Ring-Kamera an der Eingangstür. Der Dachboden über der Wohnung bietet ausreichend Nutzfläche und Stauraum. Zusätzlich steht ein Abstellraum mit Rolltor im Innenhof, in dem auch Fahrräder bequem und sicher abgestellt werden können, zur Verfügung. Ein Carport als sicherer Unterstand für einen PKW rundet das attraktive Angebot ab. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden und kann bei Besichtigung eingesehen werden. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten gleich einen individuellen Termin vor Ort.

Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Ausstattung und Details

Wohnung komplett kernsaniert und renoviert Energieeffizienzklasse B
Wärmepumpe und Dämmung in 2024
Neue moderne Einbauküche
Zwei Balkone
Smarte Steuerung über Alexa
Modernes neues Badezimmer mit Badewanne
Elektrische Rollläden
Kellerraum
Glasfaseranschluss
Alle Türen und Zargen neu
Neue Elektrik
Neue Schaltschränke
Schlüsselloser Zugang
Ring Kamera-System
Teilweise indirekte Lichtleisten

Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Alles zum Standort

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 Autominuten entfernt. In Niederkassel 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 offenerzige Art der Menschen macht Niederkassel besonders l(i)ebenswert und ermöglicht 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 Objekt befindet sich in einer ruhig gelegenen Seitenstraße von Niederkassel. Nur wenige Meter entfernt lädt der beliebte Rhein zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren an Deutschlands größtem Fluss ein.

Objektnummer: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 70.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b Troisdorf
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com