

Niederkassel / Rheidt

# Mehrgenerationenhaus in Top-Lage!

CODE DU BIEN: 24377001



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

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 223 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 793 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24377001
Surface habitable	ca. 223 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	205.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24377001 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)