

Niederkassel / Ort

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

????????? ??????????: 24377026



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

????? ??????????: 1.290 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

??????? ????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

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

???????? ??????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ??? ??????

????????? ??????????	24377026	????? ??????????	1.290 EUR
?????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	?????????????	240 EUR
?????????????? ???	01.02.2025	??????????	
?????????	1	??????????????	?????????
?????????	4	????? ???????????????	2024
????????????? ???	2	?????????	?????????
?????????????		?????????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>
?????????????	1	??????	
????? ???????????????	1973	?????????	??????????????????
?????? ???????????????	1 x ??????????? ??? ??????????????, 95 EUR (??????????????), 1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	??????????, ???????????

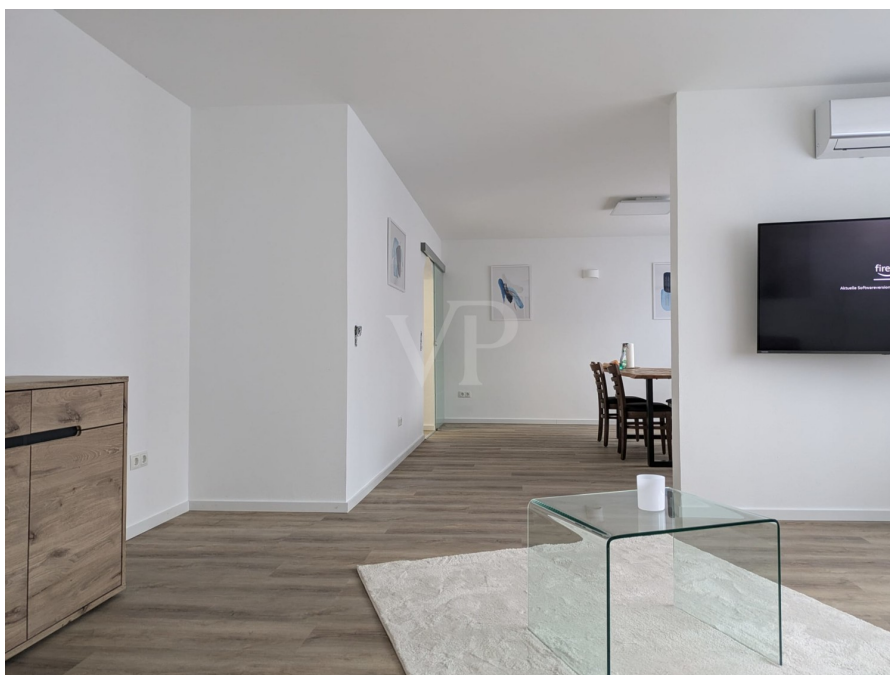
???????? ??????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

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

???? ????????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	????????????????? ?????????????	BEDARF
?????????????? ????????????????? ?????????? ???	30.09.2034	???????? ??????? ?????????????	70.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????? ????????????	???????? ?????????????? ????? / ??????	????????????? ????????????? ?????????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1973

??????? ????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ????????



??????? ????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ????????



??????? ????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ????????



??????? ????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ????????





??????? ????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

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

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 umfänglich 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.

??????? ????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

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

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

??????? ????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

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

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.

??????? ?????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 70.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24377026 - 53859 Niederkassel / Ort

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

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

Norbert Hausen

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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