

Niederkassel / Ort

Saniertes 3-Parteien-Haus in Niederkassel-Ort

????????? ??????????: 24377032



www.von-poll.com

???? ??????: 890.000 EUR • ??????????: ca. 330 m² • ??????????: 11.5 • ??????? ?????: 552 m²

??????? ????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

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

???????? ??????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ??? ??????

???????? ??????????	24377032	????? ???????	890.000 EUR
????????????	ca. 330 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	01.02.2025		
?????????	11.5		
????? ?????????????	1973		
?????? ?????????????	3 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ????? ?????????????	????? ??????????????	2024
		?????????	???????
		????????????????	
		?????????	????????????????? ?????????

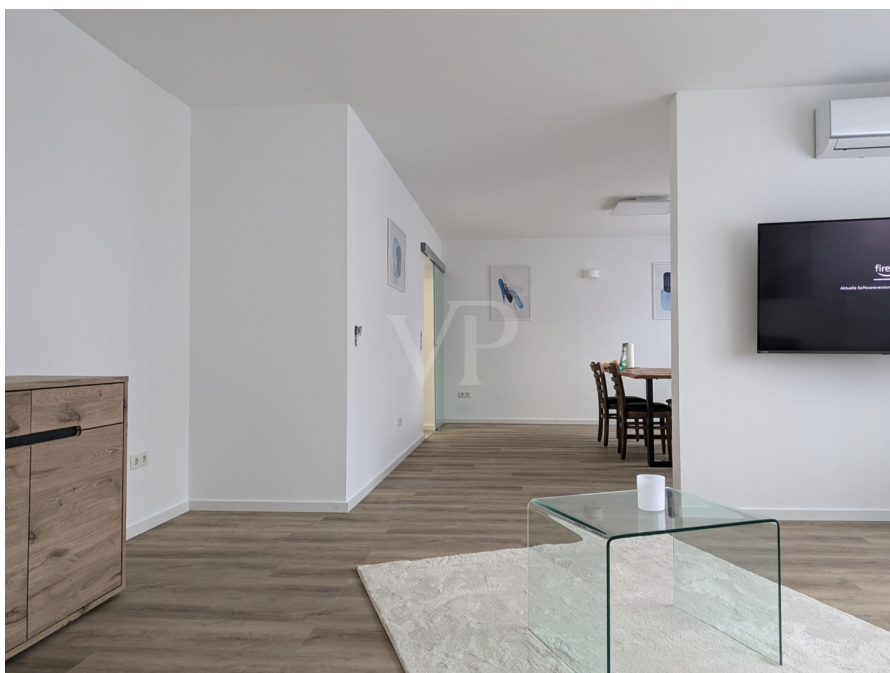
???????? ??????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

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

???? ????????????	?????? ?????????????? ???? / ??????	????????????????? ?????????????	BEDARF
?????????????? ????????????????? ???????? ???	30.09.2034	?????? ??????? ?????????????	70.10 kWh/m ² a
???? ????????????	?????? ?????????????? ???? / ??????	????????????? ????????????? ?????????????	B
		???? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1973

??????? ????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ????????



???????? ??????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ?????????



??????? ????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ????????



??????? ????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ????????



??????? ????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ????????



???????? ??????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

?? ?????????



??????? ???????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

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

Dieses modernisierte und voll sanierte Mehrfamilienhaus in Niederkassel überzeugt durch seine zeitgemäße Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und attraktive Lage. Mit einem Energiebedarf von nur 71,4 kWh (Energieeffizienzklasse B) erfüllt es höchste Standards. Das Haus, bestehend aus drei Wohneinheiten, wurde 2024 umfassend saniert und modernisiert. Dabei erhielten die Erd- und Obergeschosswohnungen ein Smart-Home-System, das unter anderem die Steuerung von Eingangstüren, Thermostaten, elektrischen Rollläden, Beleuchtung und Kameras ermöglicht. Die Wohnflächen verteilen sich auf 110 m² im Untergeschoss (4 Zimmer, vermietet, Jahresnettokaltmiete: 10.800 €), 122 m² im Erdgeschoss (3,5 Zimmer, neu möbliert und klimatisiert, ab Januar 2025 frei) sowie 101 m² im Obergeschoss (4 Zimmer, ebenfalls ab Januar 2025 frei). Das Carport im Innenhof bietet Platz für drei überdachte PKW-Stellplätze. Zwei zusätzliche Lagerräume im hinteren Teil des Carports sind mit einem elektrischen Rolltor gesichert und eignen sich so hervorragend zum Abstellen von Fahrrädern oder Motorrädern. Im Rahmen der Sanierungen wurde die Außenfassade mit 16 cm Dämmung versehen und neu verputzt, das Dach gedämmt und erneuert sowie eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe von Stiebel Eltron installiert. Weitere umfangreiche Modernisierungen wurden in den vergangenen Jahren durchgeführt: 2014 erfolgten die Erneuerung der Elektrik, Zu- und Abwasserleitungen sowie die Modernisierung aller Badezimmer. 2018 wurde das Dach saniert, 2020 die große Dachterrasse im Erdgeschoss neu gestaltet. Ein elektrisches Einfahrtstor ergänzt seit 2021 die hochwertige Ausstattung. Die Erd- und Obergeschosswohnungen wurden 2024 aufwendig renoviert, inklusive neuer Einbauküchen. Auch die Wohnung im Untergeschoss wurde zwischen 2023 und 2024 teilweise modernisiert, etwa durch neue Böden und ein komplett erneuertes Gästebad. Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Bei Vollvermietung können Jahresmieteinnahmen von ca. 46.000 € erzielt werden, was das Objekt sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer äußerst attraktiv macht. Dieses moderne Mehrfamilienhaus vereint Komfort, Technik und Nachhaltigkeit in einem ruhigen Wohnumfeld. Vereinbaren Sie am besten gleich Ihren individuellen Besichtigungstermin.

??????? ????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

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

- 552 m² Grundstück
- Energetische Sanierung in 2024
- Energieeffizienzklasse "B" (Endenergiebedarf 71,4 kWh)
- Fassadendämmung (16 cm)
- Dachsanierung inkl. Dämmung in 2017
- Isolierverglaste Fenster mit Rollläden (EG und OG elektrisch)
- Neue Sicherungskästen (2024)
- Elektrik komplett erneuert
- Wasser- / Abwasserrohre erneuert
- Fensterbänke außen erneuert
- zwei sep. Lagerräume im Hof
- große Dachterrasse (ca. 60 m²)
- alle Wohnungen renoviert
- Einbauküchen im EG und OG
- Teilungserklärung für alle drei Wohneinheiten

??????? ????????: 24377032 - 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.

??????? ????????: 24377032 - 53859 Niederkassel / Ort

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

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.

???????? ??????????: 24377032 - 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