

Niederkassel / Rheidt

# Ihr neues Zuhause am Rhein

**CODICE OGGETTO: 24377021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 223 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 793 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24377021
Superficie netta	ca. 223 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	205.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.02.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt**

## Una prima impressione

Die freistehende Immobilie wurde im Jahr 1986 als Einfamilienhaus in zweiter Rheinlage von Niederkassel Rheidt erbaut. 2005 wurde das Dachgeschoss um zwei Gauben erweitert wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden konnte. Die beiden Etagen wurden im Zuge des Umbaus baulich voneinander getrennt. Eine neue Außentreppe ermöglicht seitdem den Zugang zu der neu aufgeteilten 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Die ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen offenen hellen Wohnbereich, eine modern gestaltete Wohnküche, zwei Schlafzimmer sowie ein luxuriöses Dusch- und Wannenbad. Als besonderes Highlight ist zweifelsohne die ca. 60 m<sup>2</sup> große Dachterrasse hervorzuheben, welche zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Ein Gäste-WC und der praktische Hauswirtschaftsraum runden das Platzangebot ab und lassen keine Wünsche offen. Nach dem Umbau in 2005 wurde die Immobilie viele Jahre durch die Eigentümerfamilie als klassisches Zwei-Generationen-Haus mit zwei getrennten Wohneinheiten genutzt. Inzwischen ist die obere Wohnung vermietet 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. Insgesamt stehen im Erdgeschoss ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit zwei Zimmern, einer Wohnküche und einem Duschbad zur Verfügung. Die Fläche bietet ausreichend Potenzial, durch einen geschickten Umbau auch auf dieser Ebene ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Auch ein Rückbau zum Einfamilienhaus ist möglich und kann vor Ort erläutert werden. Die Grundstücksfläche von ca. 793 m<sup>2</sup> bietet darüber hinaus vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich 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.

**CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24377021 - 53859 Niederkassel / Rheidt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)