

Niederkassel

# Ihr Platz am Rhein. Exklusiv, einzigartig, idyllisch!

Objektnummer: 26377021



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

**KAUFPREIS: 1.870.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 829 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26377021                  |
| Wohnfläche   | ca. 204 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1970                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.870.000 EUR                                                                      |
| Haus                          | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2014                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche                                                 |

**Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 98.48 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2014          |



Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie





Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

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

Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel

## Grundrisse

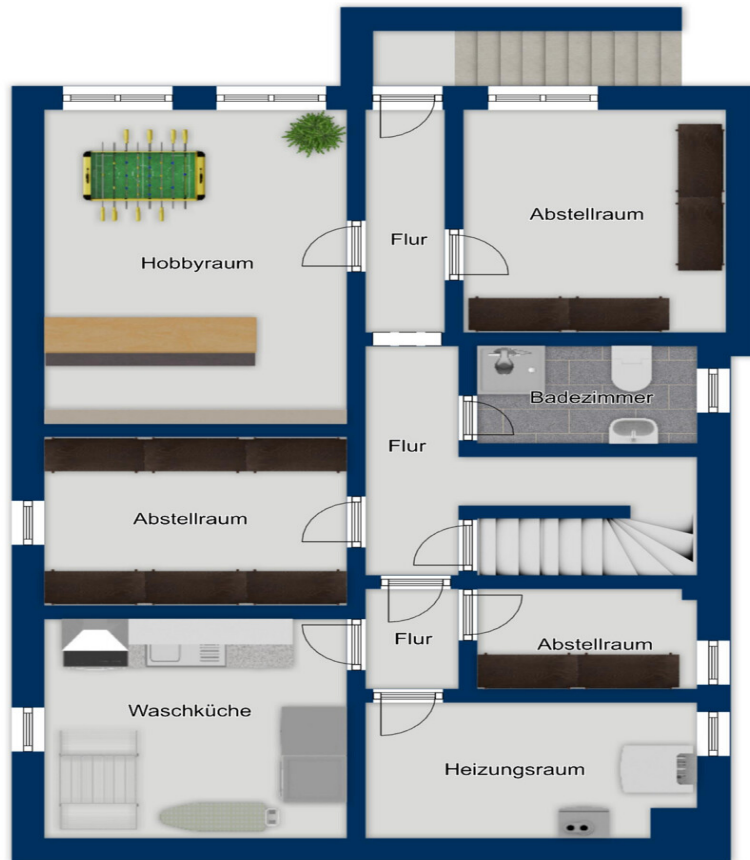


Wegweizerplan, nicht maßstäblich





Kopiersystem, nicht maßstabstreu



Kopierplan, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstabstreu

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel**

## Ein erster Eindruck

In privilegierter Rheinlage von Niederkassel präsentiert sich dieses stilvolle Einfamilienhaus als seltene Gelegenheit für Menschen, die anspruchsvolles Wohnen mit unmittelbarer Nähe zum Wasser verbinden möchten. Das ursprünglich 1970 errichtete Haus wurde 2014 umfassend kernsaniert und aufgestockt und verbindet heute zeitlose Architektur mit einem klaren, modernen Wohnkonzept. Die 6 Zimmer verteilen sich auf ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Weitläufige Fensterfronten auf beiden Ebenen öffnen das Haus zur Rheinseite und lassen das eindrucksvolle Panorama zum selbstverständlichen Bestandteil des Wohnens werden.

Bereits beim Betreten der repräsentativen Diele fällt der Blick durch das Haus hindurch in Richtung Rhein. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während Schiebetüren den Innenraum fließend mit Terrasse und Garten verbinden. Die weiße Bulthaup-Küche fügt sich mit ihrer geradlinigen Gestaltung harmonisch in das offene Raumkonzept ein und unterstreicht den eleganten Charakter des Interieurs.

Auch im Außenbereich steht die besondere Lage im Mittelpunkt. Die weitläufige Terrasse bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien und geht unmittelbar in den gepflegten Garten über. Rasenflächen und alter Baumbestand schaffen einen geschützten Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Die Nähe zum Rhein und der freie Blick auf das Wasser verleihen diesem Bereich eine Atmosphäre, die nur wenige Immobilien bieten können.

Im Obergeschoss setzen hohe Decken, helles Echtholzparkett und bodentiefe Fenster das besondere Raumgefühl fort. Zwei Schlafzimmer orientieren sich zum Rhein und genießen den freien Blick auf das Wasser, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer ergänzen die Etage. Das modern gestaltete Hauptbad mit zwei Waschtischen, bodengleicher Dusche und separater Badewanne sowie ein zusätzliches WC runden das Raumangebot ab. Das weitläufige Untergeschoss erweitert dieses um zahlreiche Räume und Flächen, die vielfältige Möglichkeiten für individuelle Nutzungen und zusätzlichen Stauraum bieten.

Diese Immobilie lebt von ihrer Lage und der besonderen Verbindung von Architektur, Licht und Wasser. Der Rhein ist hier nicht nur Kulisse, sondern prägt das Wohngefühl Tag für Tag – vom ersten Blick am Morgen bis zu entspannten Abendstunden auf der Terrasse. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses und erleben Sie selbst, was Wohnen in unmittelbarer Rheinlage ausmacht. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.

**Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel**

## **Ausstattung und Details**

- offener Wohn-/Essbereich
- weiße Bulthaup-Küche
- Arbeits-/Gästezimmer
- Gäste-WC
- große Außenterrasse
- zwei elektrische Markisen
- drei geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss
- Ankleidezimmer
- großzügiges Hauptbad
- separates WC im Obergeschoss
- zweites Badezimmer im Untergeschoss
- weitere Räume im Untergeschoss zur flexiblen Nutzung
- separater Außenzugang zum Untergeschoss
- elektrische Rollläden
- Dachboden
- Schornstein für Kamin vorhanden
- Wall-Box
- Stellplatz + geräumige Garage
- Alarmanlage
- Flutlichtstrahler für den Garten

**Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel**

## Alles zum Standort

Niederkassel überzeugt als wirtschaftlich stabile und zugleich charmante Stadt im Rhein-Sieg-Kreis durch ihre exzellente Lage zwischen den Metropolen Köln und Bonn. Die besondere Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen am Rhein schafft eine hohe Lebensqualität und macht Niederkassel zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien und anspruchsvolle Käufer.

Die unmittelbare Nähe zum Rhein und den weitläufigen Grün- und Auenlandschaften prägt das Umfeld und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänge am Rhein, ausgedehnte Radtouren oder entspannte Stunden in der Natur lassen sich hier unmittelbar in den Alltag integrieren. Gleichzeitig bietet die ruhige und gepflegte Wohnatmosphäre ein hohes Maß an Erholung, ohne auf die Vorzüge der nahegelegenen Großstädte verzichten zu müssen.

Besonders die Lage zwischen Köln und Bonn macht Niederkassel zu einem gefragten Wohnstandort. Beide Metropolen sind schnell erreichbar und bieten ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur, Freizeit und Einkaufsmöglichkeiten. So profitieren Sie von der wirtschaftlichen Stärke und urbanen Vielfalt beider Städte, während Sie gleichzeitig in einer ruhigen und naturnahen Umgebung am Rhein wohnen.

Auch für Familien bietet Niederkassel hervorragende Voraussetzungen. Die Katholische Grundschule Niederkassel sowie die Gemeinschaftsgrundschule sind in etwa 11 Minuten fußläufig erreichbar. Für weiterführende Bildung stehen unter anderem die Gesamtschule Niederkassel und das Kopernikus-Gymnasium zur Verfügung. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Grünflächen schaffen zudem vielfältige Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung mit der ganzen Familie.

Die gute Verkehrsanbindung unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Mehrere Bushaltestellen, darunter „Waldstraße“ und „Niederkassel Bergstraße“, sind in etwa sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für eine komfortable Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Über die umliegenden Verkehrsachsen gelangen Sie zudem schnell nach Köln, Bonn und in weitere Städte der Region.

Niederkassel verbindet damit auf besondere Weise die Nähe zu zwei bedeutenden Metropolen mit der Ruhe und Lebensqualität einer naturnahen Rheinlage. Ein Wohnstandort für alle, die kurze Wege in die Städte schätzen und gleichzeitig Wert auf ein ruhiges, grünes und hochwertiges Lebensumfeld legen.



**Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 26377021 - 53859 Niederkassel**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Norbert Hausen**

---

**Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf**

**Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8**

**E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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