

Niederkassel

Ihr Platz am Rhein. Exklusiv, einzigartig, idyllisch!

CODE DU BIEN: 26377021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.870.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 829 m²

CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

- **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: 26377021 - 53859 Niederkassel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26377021
Surface habitable	ca. 204 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.870.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	98.48 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

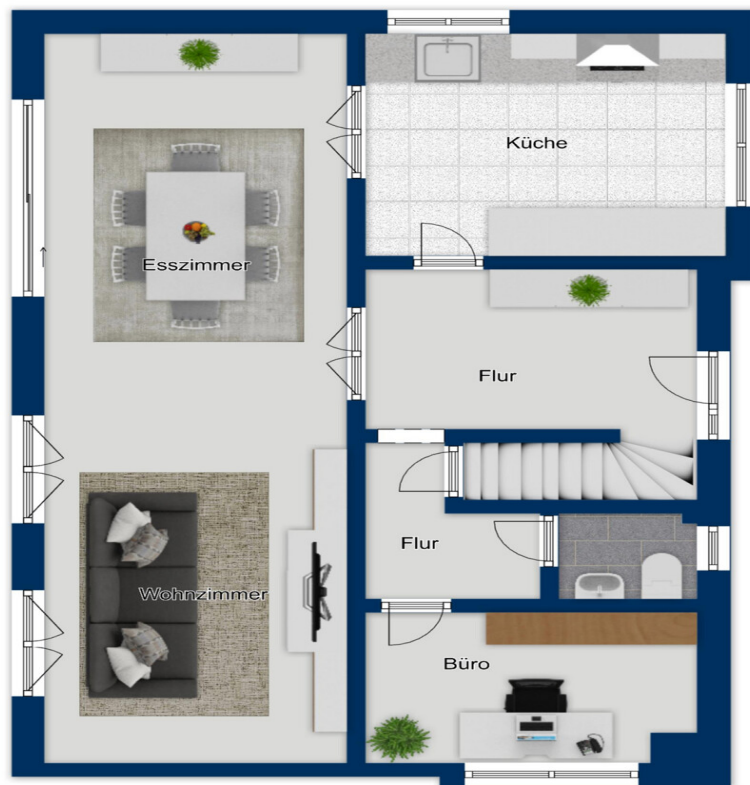
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

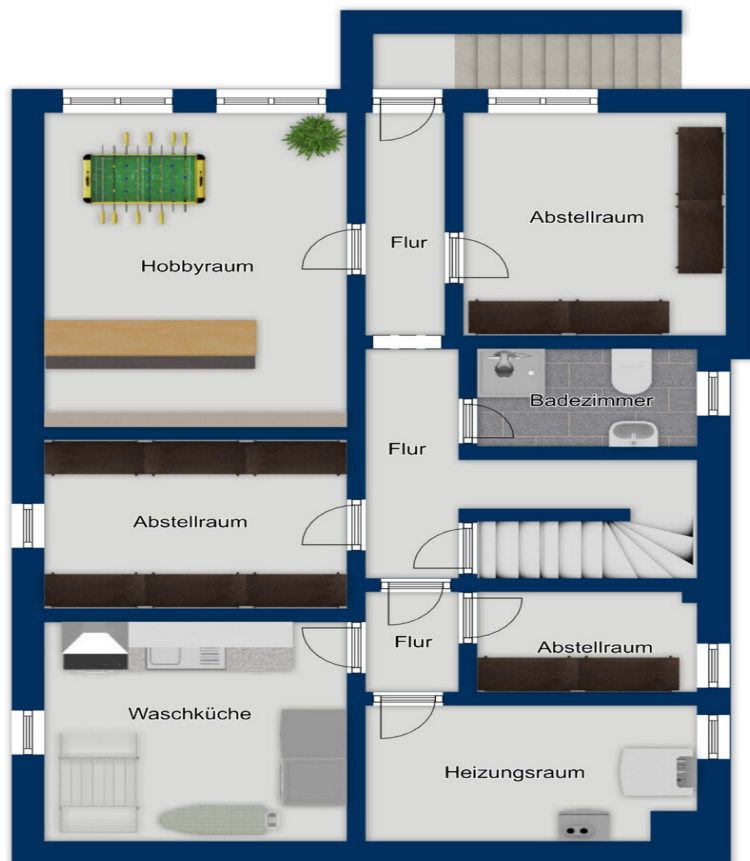
Plans d'étage



Wegweizerplan, nicht maßstabstreu



Kopiersystem, nicht maßstabstreu



Kopierplan, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstabstreu

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: 26377021 - 53859 Niederkassel

Une première impression

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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26377021 - 53859 Niederkassel

Contact

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

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com