



OBJEKT 53

Traumhaus in Feldrandlage

* Garage * Pool * Solar * Klima * Smarthome*

VIKTORIAWEG 7 | 53859 NIEDERKASSEL

Eckdaten

Baujahr:	2006
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 147,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 420 m ²
Verfügbar ab:	01.10.2023
Heizungsart:	Gas-Heizung
Etagenanzahl:	1
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Nein
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	3
Stellplatztyp:	Garage, Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Erdgas leicht
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis

Kaufpreis

725.000,00 €

Käuferprovision

2,975 inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Reduzierte Courtage!

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
Inhaber
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Top-Immobilie am Ende einer Sackgasse in Feldrandlage.

Das Gebäude wurde 2006 als eineinhalbgeschossiges Gebäude in Massivbauweise errichtet und steht auf einem 420m² großen Eckgrundstück in Niederkassel.

Im Außenbereich finden sich eine 3x9m Garage, zwei Außenstellplätze, sowie ein Gartenhaus. Der Garten ist mit vielen Pflanzen liebevoll angelegt und verfügt über zwei Terrassen, jeweils mit Markise, bzw. Überdachung.

Das Highlight hier ist aber sicherlich der beheizte 3x7m Pool mit Gegenstromanlage und Abdeckung.

Im Erdgeschoss erschließt sich, über die großzügige Diele, der offene Wohn-/ Ess- und Küchenbereich, sowie ein Gästezimmer, das Duschbad und der Haustechnikraum.

Im Dachgeschoss finden sich drei weitere Schlafräume und ein geräumiges Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch, sowie der Zugang zum Spitzboden.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Lediglich ein paar kleine Reparaturen und die üblichen Renovierungsarbeiten nach Auszug, stehen an.

Lage

Die Stadt Niederkassel am Rhein gehört zu den begehrtesten Wohnorten zwischen Köln und Bonn.

Sie bietet sowohl Infrastruktur (Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen) als auch einen hohen Freizeitwert (Felder, Rheinufer, etc.)

Mit dem Auto oder dem ÖPNV sind die Städte Köln und Bonn, sowie der Flughafen gut zu erreichen.

Ausstattung

- Große Fensterflächen
- Fliesen in allen Räumen im EG (Ausnahme Gästezimmer) und im Bad OG
- Teppichboden in allen Räumen im DG, außer Bad
- Fußbodenheizung in den Bädern und dem EG
- Zwei Tageslichtbäder
- Hochwertige Einbauküche
- PV-Anlage (1kWP)
- Klimanlage im DG
- Garage 3 x 9m mit Sektionaltor und Tür zum Garten
- beheizter Pool mit Gegenstromanlage und Abdeckung
- Zwei Terrassen (Essen und Lounge) mit Markise/ Terrassenüberdachung
- Liebevoll angelegter Garten
- Gartenhaus



Lufbild



Außenansicht Straße 01



Außenansicht Straße 02



Blick vom Garten



Garten mit Strandkorb



Terrasse mit Loungeecke und Essbereich



Eingangsbereich



Duschbad EG



Küche mit Ambientebeleuchtung



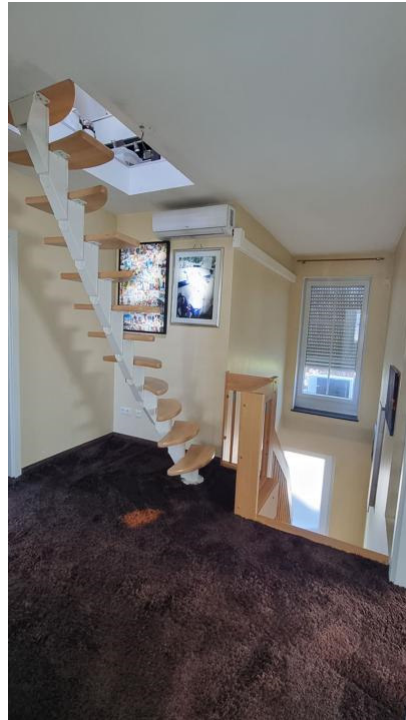
Blick von der Küche



Essbereich mit Blick in den Garten



Wohnzimmer



Verteilerflur DG mit Aufgang Spitzboden und Klimamanlage



Bad DG 01



Bad DG 02

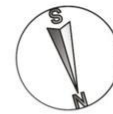


Schlafrum



Exposéplan, nicht maßstäblich

Lageplan mit Außenanlage



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss DG

