



OBJEKT 81

## Gepflegtes Einfamilienhaus in unverbaubarer Feldrandlage und mit Siebengebirgsblick

53859 NIEDERKASSEL



## Eckdaten

Baujahr:	2006
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 187,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 411 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 32 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	nach Absprache
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	2
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:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Barrierefrei:	Ja
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Erdgas leicht
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	B
Energiekennwert:	56,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

#### Kaufpreis

749.000,00 €

#### Käuferprovision

2,975% inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Provisionshinweis

Reduzierte Courtage!!!

#### Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins  
Inhaber  
kins@immobilien-kins.de

#### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier ein durchdacht geplantes und liebevoll gepflegtes, 187qm großes Einfamilienwohnhaus, ohne Renovierungsstau. Gelegen in einer Sackgasse mit unverbaubarer Feldrandlage (Wasserschutzgebiet) und Blick auf das Siebengebirge. Aufgeteilt ist es in eine Küche mit Hauswirtschaftsraum, ein 34qm großes Wohnzimmer, 2 Badezimmer und 4 Schlafzimmer, von denen 2 Zimmer im OG noch über je einen großzügigen, separaten Ankleide-/Nebenraum verfügen. Hier ist viel Stauraum für Kleidung, Spielsachen, oder ähnliches. Ein Kleiderschrank im Schlafraum ist somit nicht notwendig und es sieht immer aufgeräumt aus.

Die Ausrichtung des Gebäudes in Richtung Süden bringt den ganzen Tag viel Licht ins Gebäude. Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Norden, dort stehen für Ihre Fahrzeuge, neben der großen 9m langen Garage mit Sektionaltor, drei weitere Stellplätze zur Verfügung. Die Klinkerfassade setzt sich optisch schön von der umgebenden Bebauung ab und ist langlebig und pflegeleicht. Die Sprossenfenster unterstreichen den Stil und Charakter des Gebäudes und sind allesamt mit elektrisch betriebenen Alu-Rollläden versehen. Der große Dachüberstand von einem Meter passt ebenso ins Bild und sorgt zuverlässig für den Witterungsschutz.

Der sehr gut durchdachte Grundriss ermöglicht es im Erdgeschoss barrierefrei zu leben. Die Raumhöhen von 260cm und die ebenfalls hohen Türen, sorgen für ein großzügiges Raumgefühl.

Sie betreten das Haus über eine großzügige Diele. Von dort gelangen Sie in das Bad mit gemauerter, begehbare Dusche, das großzügige Gäste-, oder Schlafzimmer, den großen Wohn-/ Essbereich mit Erker und Terrassenaustritt, sowie die Küche mit Vorratsraum/ Speisekammer, oder über die Treppe in das Dachgeschoss.

Im DG sorgen der erhöhte Drempel und eine Geschosshöhe von 251cm, sowie ebenfalls höhere Türen, für Großzügigkeit. Hier finden sich, neben dem Wannenbad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, insgesamt drei

große Räume, von denen zwei mit einem zusätzlichen Raum (Abstellraum oder begehbare Kleiderschrank) versehen sind.

Im Innenraum sind, mit Ausnahme eines Raumes im DG, alle Räume mit hochwertigen glasierten terracottafarbenen Fliesen ausgestattet. Die Treppe hat einen hochwertigen Granitbelag und ein Edelstahlgeländer.

Das Bad im EG verfügt über eine begehbare Dusche, das im DG über eine Badewanne. Im Wohnzimmer befindet sich ein Schornstein, ein Kaminofen kann somit problemlos nachgerüstet werden.

Beheizt wird das Gebäude über die Gastherme und die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Hausanschlüsse liegen platzsparend in einem Vorratsraum unterhalb der Treppe, wo im Übrigen auch bereits ein Glasfaseranschluss liegt. Die Gastherme befindet sich im Spitzboden, der bereits komplett gedämmt und mit Trockenbau verkleidet ist und perspektivisch als Wohnraumerweiterung dienen kann. Des Weiteren ist eine Satellitenanlage mit vier Übergabestellen vorhanden.

Für die Bewässerung des liebevoll gestalteten Gartens mit teilüberdachter Terrasse ist eine 6 Kubikmeter große Zisterne im Erdreich verborgen und mit dem Sickerschacht verbunden. Die Wasserentnahme über die Zisternenpumpe erfolgt frostsicher in der Garage.

Die Garage ist 9m lang und im Einfahrtbereich über 4m breit, mit einem Sektionaltor ausgestattet und komplett gefliest. Des Weiteren verfügt sie über ein Waschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Im hinteren Teil ist ein eigener Bereich für Gartengeräte abgetrennt, hier befindet sich auch die Tür zum Garten.

## Lage

Das Gebäude liegt am Ende einer Sackgasse in Niederkassel (Stadt), direkt angrenzend an das dahinter liegende Wasserschutzgebiet.

Die Gartenseite in Südlage und Blick in Richtung Siebengebirge ist somit unverbaubar.

Die Ortsmitte von Niederkassel, mit den Nahversorgern, Grundschule und Kindergarten, ist fußläufig zu erreichen.

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

- Klinkerfassade mit Sprossenfenstern und großem Dachüberstand
- Barrierefreies Erdgeschoss
- Geschosserhöhung EG und DG inkl. höherer Türen
- Fliesen in allen Räumen im EG und DG (Ausnahme Kinderzimmer)
- Alle Fensterbänke und Ablagen aus hochwertigem polierten Granit
- Treppenbeläge ebenfalls mit Granitbelag
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Zwei Tageslichtbäder
- Einbauküche
- Garage 9m mit Sektionaltor und Tür zum Garten
- Kaminzug
- Terrasse aus hochwertigen Granitfliesen über komplette Hausbreite (9m), teilüberdacht mit Pergola
- Liebevoll angelegter Garten
- Satellitenanlage
- Glasfaseranschluss



Unverbaubarer Ausblick



Luftbild\_01



Luftbild\_02



Straßenansicht



Hof\_Garage



Hauseingang





Terrasse mit Pergola II



Garten\_01



Außensitz



Garten\_03



Diele



Bad EG



Wohn-/ Esszimmer



Essbereich



Bad DG



Kind\_1



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Makrolage

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef  
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE





Mikrolage

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef  
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE