

Exposé

Reihenendhaus in Niederkassel-Ranzel

Bezahlbarer Luxus in Ranzel-Innenpool-Wintergarten- Doppelgarage-3 Stellplätze-ONLINEBESICHTIGUNG

Geben Sie Ihr
privates
Angebot ab



**URLAUSFEELING
UMS ECK**



Energieeffizientes Traumhaus provisionfrei





Objekt-Nr. **OM-364702**

Reihenendhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Gregor

53859 Niederkassel-Ranzel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	325,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Traumhaus ist sehr besonders. Sie können direkt einziehen. Das warme Schwimmbadwasser bietet Ihnen ganzjähriges Schwimmvergnügen mit geringem Kosten- und Pflegeaufwand.

Vereinbaren Sie unbedingt einen Termin für die Innenbesichtigung und chatten Sie mit uns über WhatsApp vorab.

Ein Besuch sagt mehr als 1000 Worte.

Dieses große und helle Reiheneckhaus mit 4-5 Schlafzimmern, Wintergarten, ausgebautem Dachgeschoss, Loggia, Dachterrasse, Schwimmbad mit neuer Technik

im Anbau und vielem mehr, lässt kaum Wünsche offen.

Auch Ihre Fahrzeuge könnten Sie sicher in der Doppelgarage und auf den 2-3 Stellplätzen einer extra Parzelle mit ca. 125 qm parken (zuzüglich 69.000 VB) und sogar extra Mieteinnahmen (ca. 300,— Euro netto) generieren.

Das Haus ist gepflegt und wurde fortlaufend renoviert und hat einen mediterranen Charme.

Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung und zeigen Ihnen gerne unser Traumhaus. Vereinbaren Sie einen Termin, um sich selbst ein Bild zu machen.

Es punktet aufgrund von zahlreichen Extras und sehr geringen Energiekosten trotz beheiztem Innenpool, Wellnessbereich und ca. 180qm Wohn/Nutzfläche.

Keine Courtage - Privatverkauf - kein Kontakt zu Immobilienmaklern erwünscht.

Ausstattung

- Frische Renovierung 2025

Sie können sofort einziehen!

Marken-Einrichtung (Habitat, Poggenpohl, Dieter Knoll, VB)

können Sie nach Absprache erwerben.

Erdgeschoss:

- Beheiztes Schwimmbad mit Schiebetüren zum Garten

- Schwimmbad-Technik auf neuem technischen Stand

- beheizbarer Wintergarten

-Badezimmer mit begehbare Dusche und WC

-Gäste WC

-Diele

-Vintage Küchen-Make-Over mit neuen Geräten incl.

-Garten

1. Etage:

- Große Schlafräume mit Einbauschränken

- Begehbare Kleiderschrank/Ankleidezimmer oder weiteres Kinderzimmer

- Büroraum oder Kinderzimmer mit Wasseranschluss

- Badezimmer mit Badewanne, WC

- Loggia

2.Etage:

- Dachterrasse

-großes, helles, ausgebautes Dachgeschoss

-Speicher

Keller:

- beheizte Kellerräume mit Zugang zum Garten

-Partykeller Ambiente Segelboot/Piratenschiff

- zentrale und wartungsarme Pellet-Heizung mit geringen Energiekosten

-Sauna des Baujahres mit Anschluss für Dusche

-Waschküche

-Schwimmbadfilteranlage

-Stauraum

-Zentralheizung

-Pellettanksilo

Extras:

- Isolierverglasung

- Dämmung des Hauses

- Erneuerte Dacheindeckung mit glasierten Dachziegeln

- inklusive Einbauküche

- Schiebetüren Wintergarten und Schwimmhalle

- Teilweise elektrische Rolläden im EG

- Alarmsystem

- Glasfaseranschluss

- hohe Privatsphäre

- Mediterraner Patio

- pflegeleichter Garten

- Bewässerungssystem Garten

- Gemauerter Außenkamin

- Überdachter Fahrradunterstand

- zusätzliche Parzelle: Doppelgarage + Stellplätzen zuzüglich (69.000 VB)

- Verkehrsberuhigte Zone

Wir arbeiten nicht mit Maklern zusammen und verlangen keine Courtage. Es handelt sich um einen reinen Privatverkauf.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfreier Privatverkauf direkt vom Eigentümer.

Die Zeichnungen sind nicht originalgetreu und dienen zur besseren Veranschaulichung. Originalzeichnungen und Energieausweis liegen bei Besichtigung vor. Die Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf den Informationen der Bauakte.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Top Objekt - Top Qualität

Lage

Zentrale und ruhige Cityrandlage,

Kitas, Spielplätze, Supermärkte, Geschäfte fußläufig, alle Schulformen in der Nähe.

Anschluss S-Bahn Köln Porz-Wahn, Autobahnanschluss, Flughafen Köln-Bonn,

Naherholung durch Nähe zu Zündorf Groov,

ICE Anschluss nach Frankfurt in Siegburg/Bonn,

Wahner Heide,

zahlreiche Radwege,

Vereinsleben und Sportmöglichkeiten, Tennis- und Golfplätze, Hallenbad,

Fachhochschule Rhein-Sieg

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



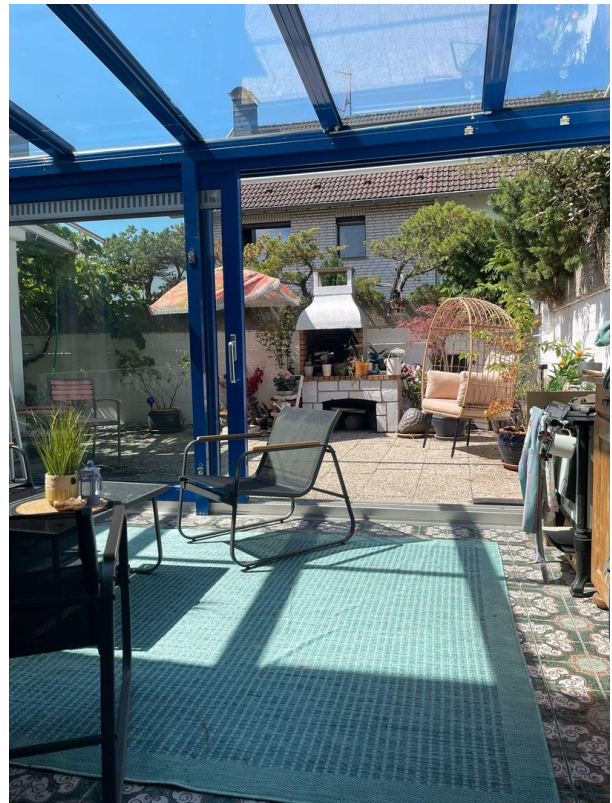
Exposé - Galerie



GARTEN
Indoor Pool

A collage of images on a dark green background. The text "GARTEN Indoor Pool" is on the left. The collage includes: a hammock strung under a tree; an outdoor seating area with a blue pergola; a diagram of a pool area labeled "Engpass des Pool"; an outdoor table with drinks; an indoor pool with blue mosaic tiles and large windows; and a wicker birdcage chair outdoors.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



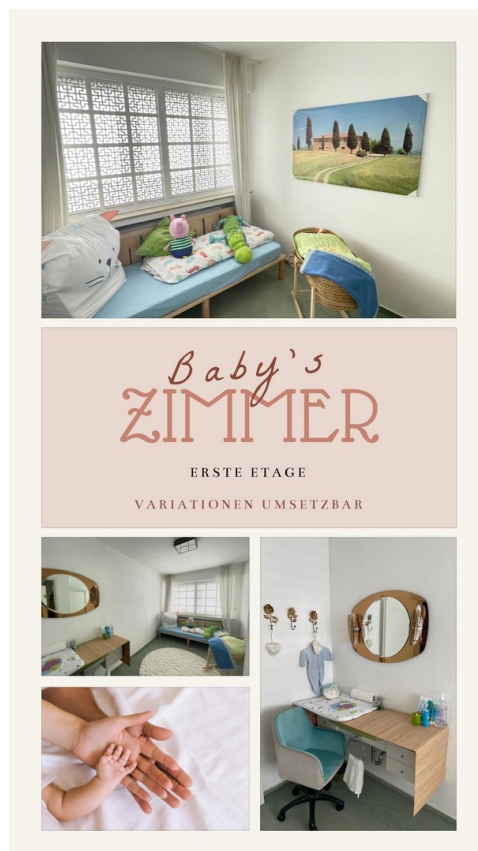
Master Bedroom

1. Etage: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer

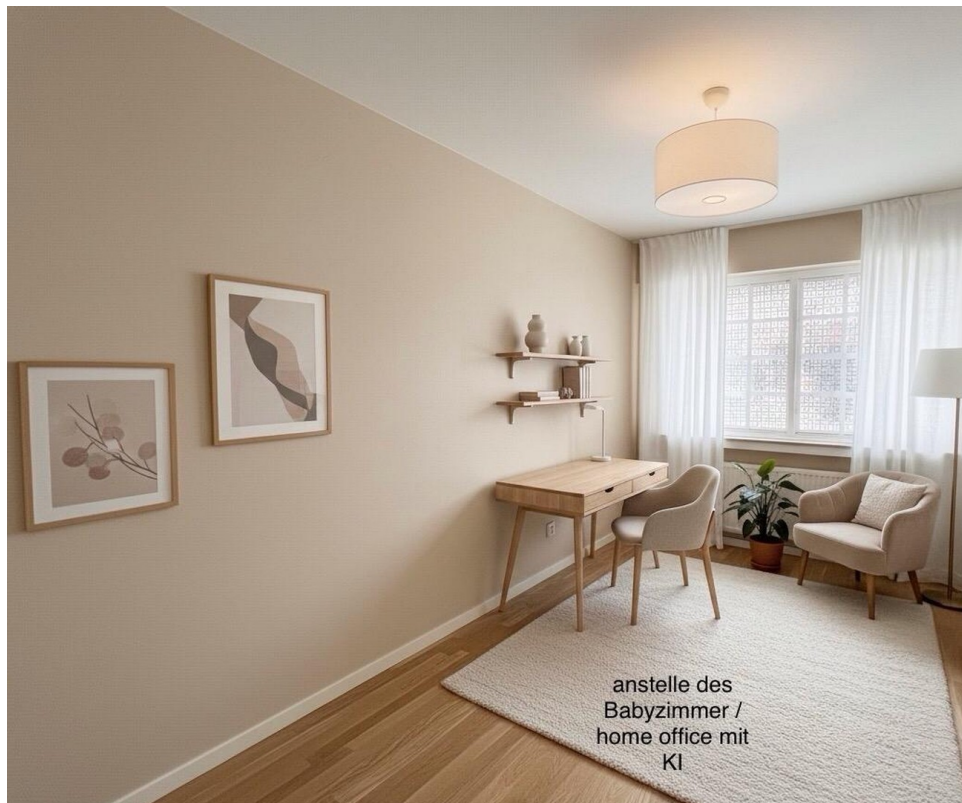
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



anstelle des
Babyzimmer /
home office mit
KI

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel
Dachgeschoss
mit KI generiert

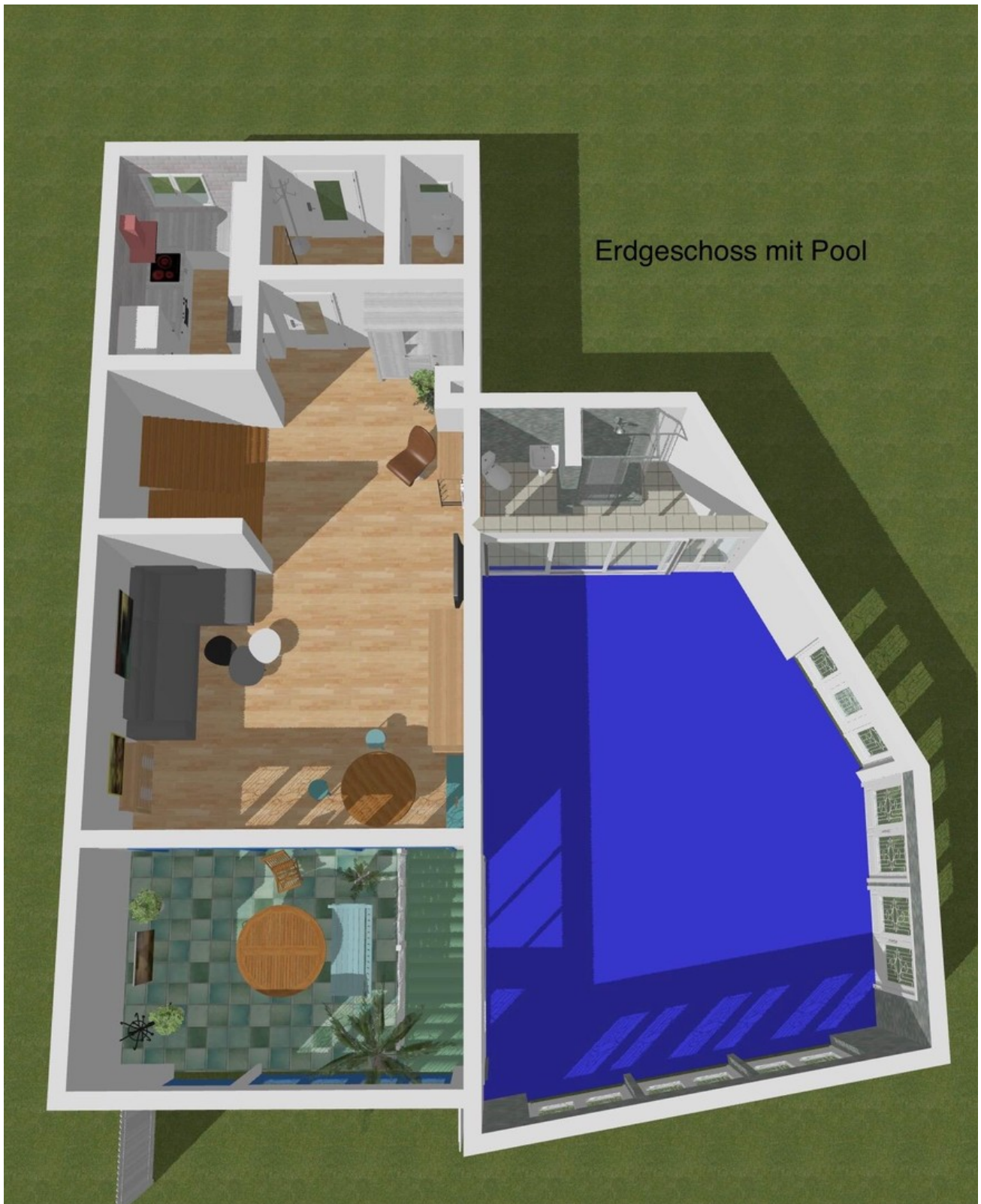
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



