

Exposé

Einfamilienhaus in Niederkassel Rheidt

**Sanierung oder Neubau im 'alten Rheidt' - 718qm
teilbebautes Grundstück**



Objekt-Nr. OM-418687

Einfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Werner Brodeßer

Oberstr. 35 / Hessenweg
53859 Niederkassel Rheidt
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	718,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	102,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	129,90 m ²	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

*** Sichern Sie sich Ihre Immobilie bei noch moderaten Bauzinsen. Experten erwarten für die zweite Jahreshälfte 2026 wieder steigende Zinsen, denn steigender Finanzierungsbedarf des Staates führt zu höheren Renditen bei Bundesanleihen, dem wichtigsten Referenzwert für Bauzinsen.

Wer eine Baufinanzierung plant, sollte die aktuelle Entwicklung beobachten und sich nicht auf fallende Zinsen verlassen, da der Trend nach oben zeigt, aber das Niveau noch im erträglichen Bereich liegt.

Das unserer Erbengemeinschaft gehörende erschlossene Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken mit insg. 718 qm Fläche, befindet sich in ruhiger, grüner Lage des Niederkasseler Ortsteils Rheidt mit freundlicher Nachbarschaft in einer Tempo-30-Zone. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Das der Oberstraße zugewandte Flurstück 349 (423 qm) ist bebaut mit einem interessanten Einfamilienhaus (Bj 1936) mit insg. 102 qm Wohnfläche. Das zweite Flurstück (295 qm) angrenzend am Hessenweg wird derzeit als Garten genutzt.

In ruhiger und dennoch sehr zentraler Lage des alten Rheidter Ortskerns können handwerkliches Geschick und Ideenreichtum eine unschlagbare Kombination werden.

Ein renovierungsbedürftiges Haus, ein angrenzendes Nebengebäude und die imposante Garage (2 Stellplätze, ca. 60 qm), die zusätzlich auch als Werkstatt genutzt wird und u.a. eine Kfz.-Grube beinhaltet bieten alles, was das Handwerkerherz höher schlagen lassen.

Das Objekt ist für einen selbstständigen Handwerker oder Unternehmer geeignet, um Wohnen und Lager zu verbinden. Der von außen teils nicht einsehbare Innenhof verfügt aktuell über eine kleine Rasenfläche sowie eine mit Pflastersteinen befestigte Zufahrt.

Hier kann aber auch gut eine grüne Oase mit Kräutergarten und Hochbeeten entstehen. Oder Sie entschließen sich ggf. zu einem Abriss und erhalten so ein gesuchtes Baugrundstück mitten im 'alten Kern' von Rheidt.

Lassen Sie Ihren Ideen freien Raum...

Auf dem der Oberstr. zugewandten Flurstück befinden sich ein Einfamilienhaus, ein Nebengebäude und eine große Garage

Ausstattung des Einfamilienhauses

Das unterkellerte, zweigeschossige Haus wurde in den vergangenen Jahren mit neuen, pflegeleichten Kunststofffenstern in Holzoptik (Doppelverglasung) und einer Gasheizung mit neuen Heizkörpern und Leitungsrohren ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Hofseitig befindet sich ein Balkon über die gesamte Breite des Hauses.

Der im Mai 2025 erstellte Energieausweises liegt vor.

Das Nebengebäude mit rd. 26 qm Fläche bietet viele Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gartengrundstück bzw zweite Baugrundstück misst 295 qm.

Ausstattung

Ausstattung

Einfachste Ausstattung aber mit Doppelverglasung, neuen Heizkörpern und neuer Gastherme. Zur Wohnfläche kommen Keller- und Dachboden hinzu.

Zwei Flurstücke als Paketangebot

Vielfältiges Potenzial für Wohnen, Arbeiten oder Neubebauung

Keine Käuferprovision – der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer

Evtl. Fördermittel oder für junge Familien

"Jung kauft alt"

Zwei Flurstücke als Paketangebot.

Die Bodenrichtwerte belaufen sich derzeit auf

360 € für Flur 349 und

620 € für Flur 415, ges. derzeit rd. 340.000 €.

Hinzuzurechnen sind die Gebäude; für diese Bestandsimmobilien ist der Preis Verhandlungssache.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Sie können einen kleinen Rundgang auf youtube anschauen.

Suchen Sie nach "Haus Rheidt Anzeige"

Lage

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien sowie Apotheken und Arztpraxen. Die gastronomische Vielfalt reicht von traditionellen Restaurants bis hin zu gemütlichen Cafés

Rheidt verfügt über eine katholische Grundschule, Hauptschule sowie mehrere Kindergärten, die innerhalb von 5 Minuten fußläufig zu erreichen sind. Weiterführende Schulen wie das Kopernikus-Gymnasium und die Gesamtschule Niederkassel sind in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar

Grund- und Hauptschule, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die Autobahn A565 mit Anbindung an die A59 und A555 ist ca. 6 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln und Bonn (Flughafen Köln/Bonn ca. 15–20 Autominuten).

Mehrere Buslinien des Verkehrsverbunds Rhein-Sieg (VRS) verbinden Rheidt mit den umliegenden Städten.

Für Naturliebhaber bietet sich die Nähe zu den Erholungsgebieten an Rhein und Laach mit rund 2 Minuten Fußweg optimal an. Spaziergänge und Radtouren entlang des Rheins oder im Naturschutzgebiet „Rheidter Werth“ bieten Entspannung pur.

Spazier- und Wanderwege sowie Radwege befinden sich somit direkt vor der Haustür. Den wunderschönen Rhein vor der Tür bietet diese Lage somit einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Der Sportpark Süd bietet moderne Sportanlagen, darunter Kunstrasenplätze, eine Basketballanlage und Beachvolleyballfelder.

Rheidt verfügt über eine lebendige Vereinsstruktur.

Das Objekt liegt im Herzen von Niederkassel-Rheidt, einem charmanten Stadtteil mit rund 11.800 Einwohnern, der sich durch seine idyllische Lage am Rhein und die Nähe zu den Metropolen Köln und Bonn auszeichnet.

Der Verkäufer bietet Ihnen hier zwei Baugrundstücke in bevorzugter und absolut zentraler Wohnlage in Niederkassel-Rheidt zunächst als Gesamtpaket an.

Keine zusätzliche Käuferprovision, Auftraggeber ist der Eigentümer. Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

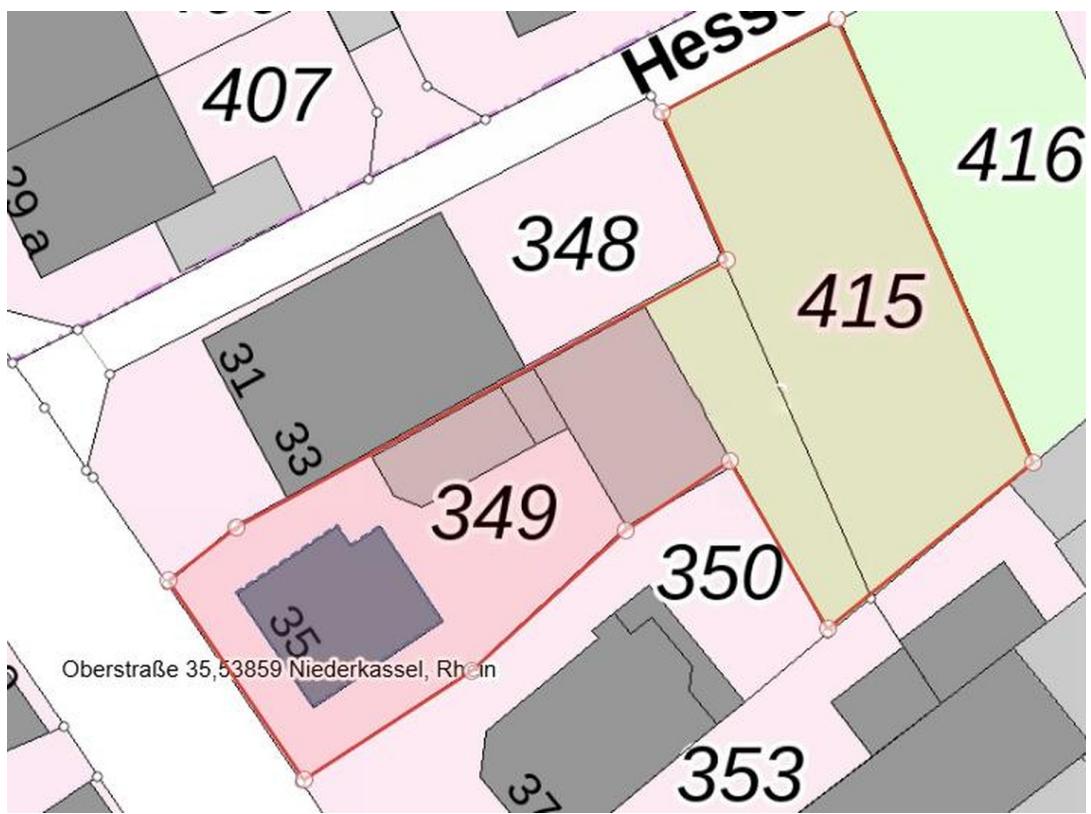
Infrastruktur:

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

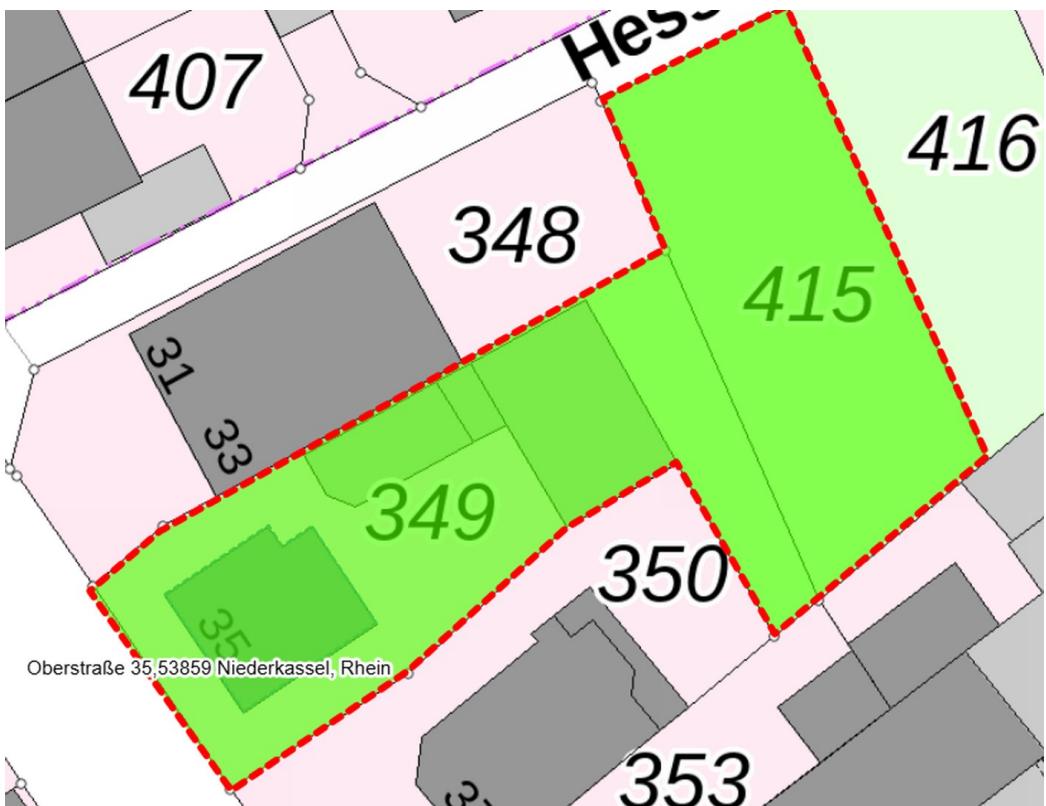
Exposé - Galerie



Garten / Baugrundstück



Exposé - Galerie



Straßenansicht Oberstr

Exposé - Galerie



Straßenansicht Oberstr



Straßenansicht Oberstr

Exposé - Galerie



2ter Zugang



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Kl. Küche



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II

Exposé - Galerie



Bad

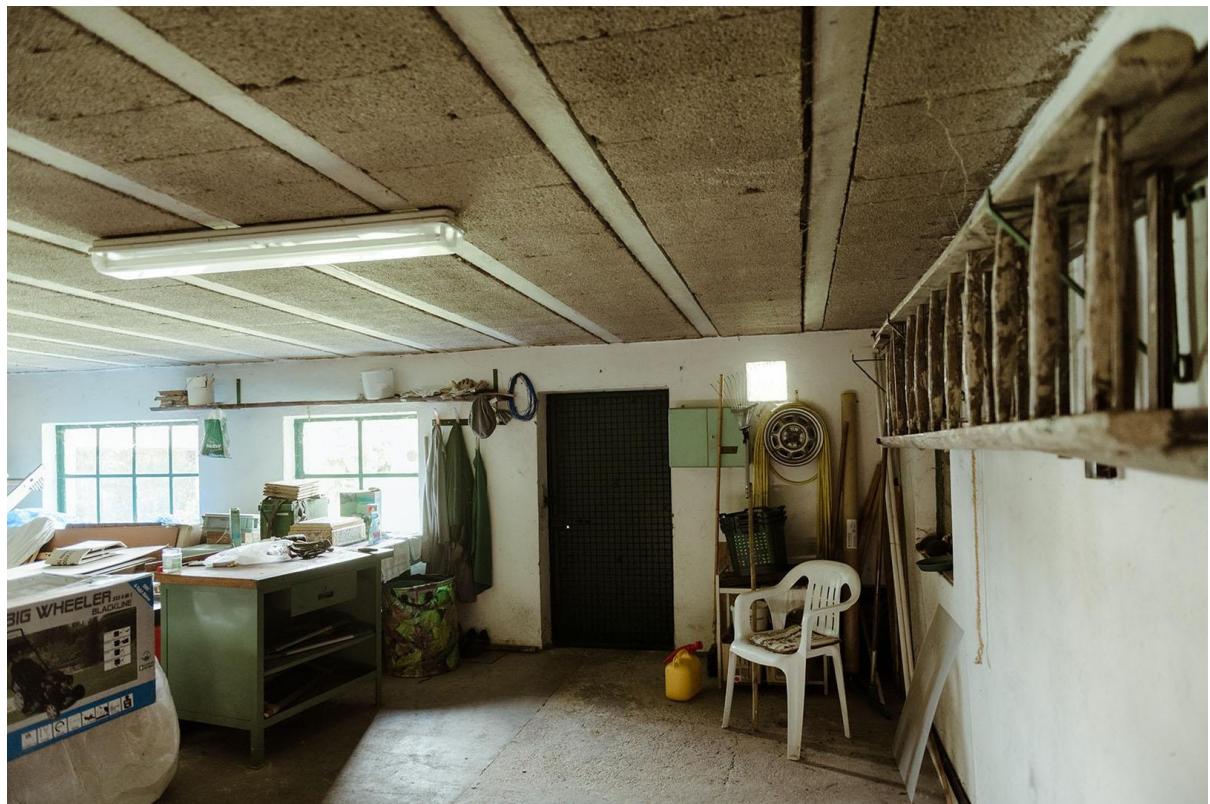


Bad



Teilunterkellert / Gasheizung

Exposé - Galerie



Garage / Werkstatt



Lage Nähe Rheidter Laach Rhein