

# Exposé

## Haus in Niederkassel

### Wohnen auf Zeit - Eckhaus - 3 Zimmer Haus mit Stellplatz, Terrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-446361

### Haus

Vermietung: **1.890 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Thomas Bugl

Amselstr. 13a  
53859 Niederkassel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Stellplätze	1
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	3,00	Mietdauer min.	1
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Mietdauer max.	36
Energieträger	Strom	Frei ab	01.05.2026
Summe Nebenkosten	200 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.200 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.890 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	1.690 €	Max. Personen	4
Zustand	saniert	Haustiere	Nach Vereinbarung
Etage	Erdgeschoss		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EIN ZUHAUSE, DAS MAN SPÜRT.

Willkommen in unserer charmanten und einzigartigen Unterkunft „Kleine Amsel“ – ideal für Projekteinsätze oder eine entspannte Auszeit.

Manchmal braucht es mehr als nur vier Wände. Unser Haus „Kleine Amsel“ ist ein Ort zum Wohlfühlen – liebevoll renoviert, sorgfältig eingerichtet und ideal für alle, die sich auch auf Zeit zuhause fühlen möchten.

Die Miete versteht sich wie folgt:

\* Monatsmiete „kalt“ 1.690 Euro pro Monat (inklusive aller festen Nebenkosten, wie Abfallentsorgung, Steuern, Versicherungen, Wartungskosten).

\* variable, (verbrauchsabhängige) Nebenkosten, wie Heizung, Strom, Wasser und Abwasser sind nicht in der „Kaltmiete“ enthalten und werden „Zähler genau“ abgerechnet (Vorauszahlung monatl. 200 Euro).

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihren Stil, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung: Sie wird voll möbliert übergeben und bietet damit einen sofortigen, unkomplizierten Einzug. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine moderne Wärmepumpe, die Effizienz und Nachhaltigkeit elegant verbindet.

Darüber hinaus entfaltet das Haus seinen ganz besonderen Reiz im Außenbereich: Eine großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während der Garten Raum für Ruhe, Natur und persönliche Gestaltung bietet. Ein einladender Vorgarten verleiht dem Zuhause zusätzlichen Charme, und ein eigener Stellplatz sorgt für komfortables und stressfreies Ankommen.

Die überwiegend mit zeitlosem Parkett ausgestatteten Räume verleihen der Wohnung eine warme und zeitlose Atmosphäre. Abgerundet wird das Gesamtbild durch eine voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Markengeräten, die sowohl funktional als auch optisch Ihren Ansprüchen mit Sicherheit gerecht wird – ideal für alle, die das Kochen und Genießen lieben.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir mögen es, wenn Mieten und Vermieten im Einklang beider Interessen sich zu einer wertschätzenden Partnerschaft entwickelt und freuen uns auf Kontaktaufnahme mit uns.

Ihr Komfort steht bei uns im Mittelpunkt: Individuelle Wünsche und besondere Anforderungen stimmen wir jederzeit gerne persönlich mit Ihnen ab. Haustiere sind grundsätzlich herzlich willkommen und dürfen sich ebenso wie Sie rundum zuhause fühlen.

Ergänzende Services wie regelmäßige Zwischenreinigungen, hochwertige Bettgarnituren und flauschige Handtücher können bei Bedarf flexibel hinzugebucht werden. Auch die sorgfältige Pflege des Gartens sowie ein zuverlässiger Winterdienst lassen sich auf Anfrage organisieren.

So entsteht ein Wohnambiente, das sich ganz Ihren Bedürfnissen anpasst – stilvoll, entspannt und bis ins Detail durchdacht.

## Lage

Die Amselstraße befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen und „sicheren“ Wohngebiet in Niederkassel Rheidt – Süd und liegt zwischen Köln und Bonn. Niederkassel ist exzellent an Köln und Bonn angebunden und hat Naherholungsqualitäten – Rheinnähe, Siebengebirge etc.

Im Umfeld kann man Einiges unternehmen. Zur Orientierung geben wir Ihnen Distanzen an:

Flughafen Köln/Bonn (12,2 km)

Messe Köln (23,3 km)

Köln City Center (25,4 km)

Bonn City Center (12,1 km - Bertha-von-Suttner-Platz)

Drachenfels - Königswinter (26,8 km)

Siegburg City Center/ ICE-Bahnhof (19,2 km) - mit Schnellverbindung nach Frankfurt/Main

Phantasialand Brühl (39,8 km)

Düsseldorf (60 km)

Ice-skating in Troisdorf Spich (9 km)

ZUM STANDORT SELBST:

In Niederkassel gibt es alles für den täglichen Bedarf: Supermarkt, Apotheke, Eiscafé, Ärzte, Bäcker, Boutiquen, Hallenbad, Restaurants, J-Jump House, großer Indoor-Spielplatz, gängige Schulformen, Kindergärten, Wanderwege am Rhein/Laach entlang und im Sommer eine Beachbar. Niederkassel hat einfach alles was eine Familie braucht.

ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Buslinien nach Köln, Bonn und Siegburg sind in 10 Gehminuten zu erreichen (Haltestelle Rheidt-Süd: Schnellbus nach Bonn SB117 - Dauer: 25 Minuten.

Gebührenfreies Parken in der Hauseinfahrt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ausschnitt 2 Küche



Küchendeko ;)



Haus Frontalsicht

# Exposé - Galerie



Unsere kleine Amsel



Hausflur

# Exposé - Galerie



Esstisch quer gestellt



Esstisch längs gestellt

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer2

# Exposé - Galerie



Kamin



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer (Kinderzimmer)



Gästezimmer (Kinderzimmer)

# Exposé - Galerie



Duschbad



Dusche

# Exposé - Galerie



Waschbecken-/Toilettenseite



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Garten und Terrasse

# Exposé - Galerie

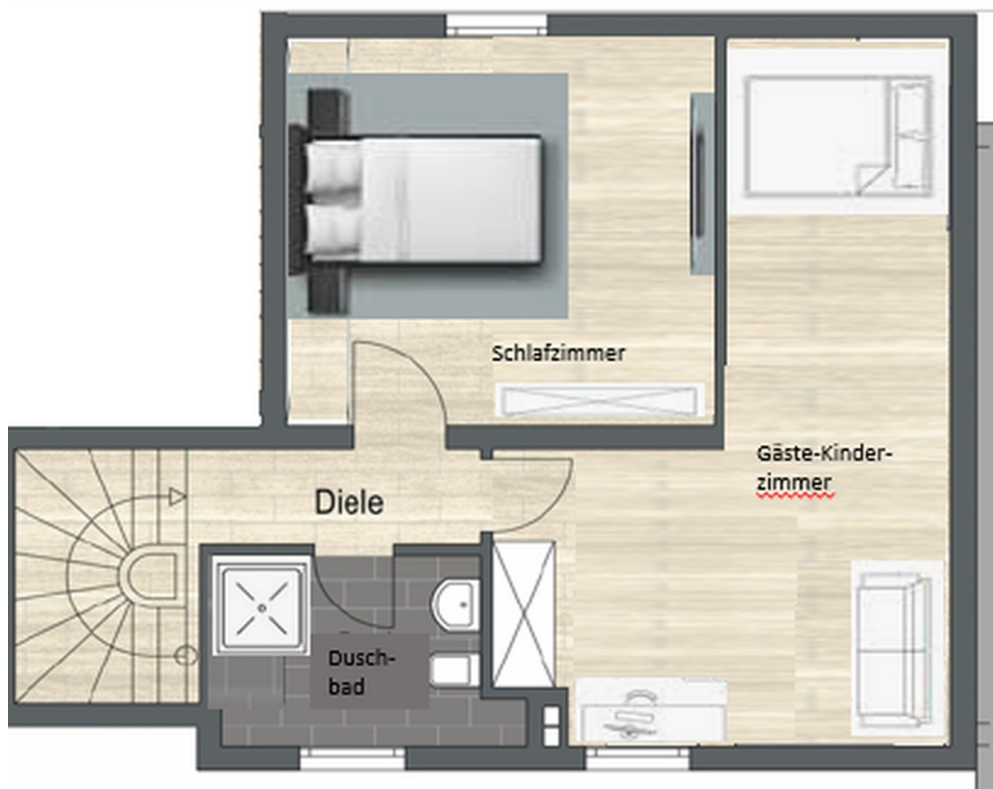


Garten und Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG