

GENIUS 53

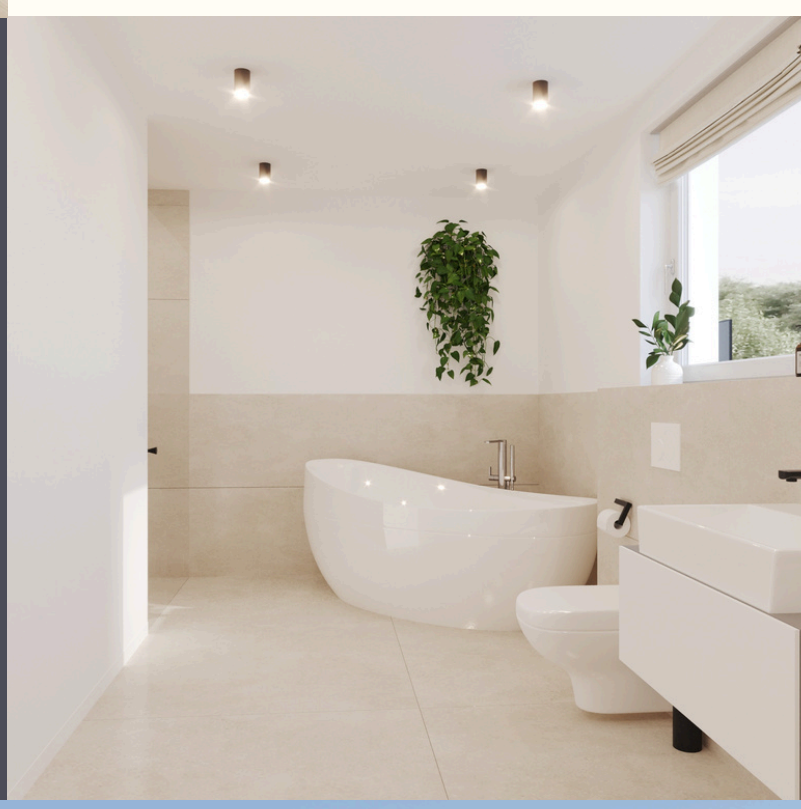
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

EXPOSÉ

Fünf moderne 3- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Aufzug

Stilvoll, komfortabel, nachhaltig

Berliner Straße 53,
53859 Niederkassel



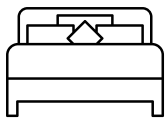


Genius 53 – Exklusiv & Nachhaltig.

An der Berliner Straße 53 in Niederkassel entsteht das exklusive Wohnprojekt Genius 53 mit fünf hochwertigen Wohneinheiten – der Bau läuft bereits!

Als Effizienzhaus 55 EE mit Dachbegrünung verbindet es modernes Design mit zukunftsweisender Nachhaltigkeit. Die Wohnungen verfügen über großzügige Balkone oder Terrassen sowie ein bis zwei stilvolle Bäder mit XXL-Dusche und Badewanne für höchsten Komfort.

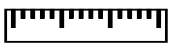
Eine Wärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung, während dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung für frische Luft und Energieeffizienz sorgen. Ein Aufzug ermöglicht barrierefreien Zugang. Ein bis zwei Stellplätze, ein eigener Kellerraum sowie ein Wasch- und Trockenraum sind inklusive. Bezugsfrei ab März 26!



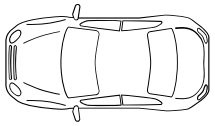
2 -3 Schlafzimmer



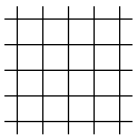
1-2 Bäder



Ca. 80 m² bis 120m²



1 bis 2 PKW-Stellplätze



Balkon, Terrasse, Dachterrasse



Perfekt ausgestattet für Ihr neues Zuhause

- KFW55 EE Effizienzhaus
- Dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung -
  Optimales Raumklima bei maximaler Energieeinsparung
- Videosprechanlage
- Fußbodenheizung – Effiziente Wärmeversorgung über eine Weishaupt-Wärmepumpe
- Dachbegrünung – Nachhaltig und klimafreundlich
- Barrierefreie Wohnungen – Aufzug bis ins Kellergeschoss
- Großzügige Terrassen/Balkone – 3-Zimmer-Wohnungen mit edlem Balkongeländer
- Moderne, geräumige Bäder – Bodengleiche XXL-Dusche (1,20m x 1,20m), Hänge-WC, stilvolles Waschbecken, Wohnung 2; 3; 5 zusätzlich mit Badewanne
- Schallschutzverglasungen & Schallschutztüren – Für höchste Ruhequalität
- Hochwertige Schüco-Fenster in Anthrazit
- Elektrische alluminium Rollläden in Anthrazit
- Schwarze Aluminium-Aufbauspots - Stilvolle Beleuchtung in allen Räumen
- Große schwellenlose Panorama-Fenster im Wohnzimmer
- Alle Räume sind optimal lichtdurchflutet
- Eigener Kellerraum – Zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung
- Fahrradstellplätze
- Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss
- Edle Aluminium-Hauseingangstür
- Unterputz Briefkastenanlage
- Granit-Treppenhaus
- Beleuchtete Außenanlagen – Für ein beeindruckendes Ambiente auch bei Nacht



KAUFPREISE

EG WE 1	3-Zimmer	360.000€
EG WE 2	3-Zimmer	370.000€
OG WE 3	3-Zimmer	340.000€
OG WE 4	3-Zimmer	370.000€
Penthouse	4-Zimmer	550.000€
Stellplatz		+ 10.000€
Schlüsselfertig		+ 30.000€

GENIUS 53



IHRE VORTEILE

- Mieten war gestern – Jetzt Eigentum sichern!
- Monatliche Belastung (Zins + Tilgung) ab 1.200 €
- Provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- Finanzierung? Unsere Partner von Dr. Klein beraten Sie gerne
- Exklusives Wohnen – nur 5 Wohneinheiten verfügbar
- Niederkassel – einer der am schnellsten wachsenden Immobilienstandorte
- Barrierefreie Wohnungen

WWW.GENIM-IMMOBILIEN.DE

Niederkassel – Ein Standort mit Zukunft

Niederkassel zählt zu den am schnellsten wachsenden Immobilienmärkten in Deutschland. Die Immobilienpreise steigen kontinuierlich, und mit dem geplanten Ausbau der Stadtbahn, die künftig eine direkte Anbindung an Köln und Bonn ermöglicht, wird sich dieser Trend weiter verstärken – insbesondere für energieeffiziente Neubauten. Auch die Baukosten steigen stetig, wodurch diese Immobilie eine wertstabile und sichere Investition darstellt.

Das Projekt richtet sich an junge Familien, Paare, die das Stadtleben in Köln und Bonn genießen, aber dennoch eine ruhige Rückzugsmöglichkeit suchen, sowie an ältere Menschen, die von der barrierefreien Ausstattung profitieren. Mit nur fünf Wohneinheiten genießen Sie eine private, exklusive Wohnatmosphäre.

Die umliegende Neubau-Bebauung – größtenteils von uns realisiert – bietet Ihnen eine klare Vorstellung der hochwertigen Bauweise und Gestaltung Ihres neuen Zuhauses.

Die Berliner Straße 53 überzeugt mit hervorragender Infrastruktur: Supermärkte (Lidl, Aldi, Rewe), Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Minuten entfernt. Zudem bieten die Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder moderne Mobilitätslösungen und nachhaltigen Komfort.



Grundrisse



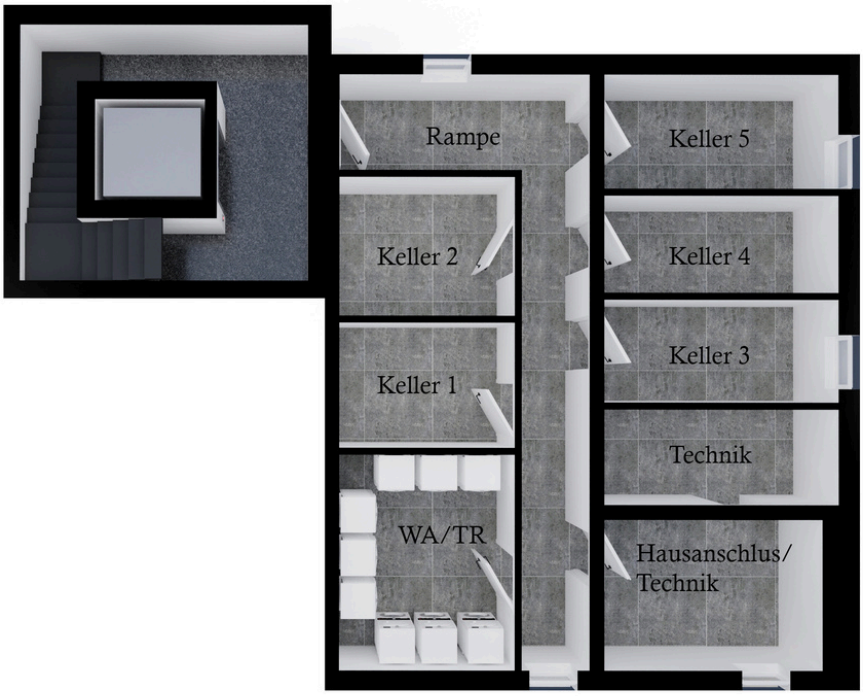


Grundrisse

Penthousewohnung 4-Zimmer



Keller



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ihr Ansprechpartner

Herr Kedik
Geschäftsführer

+49 173 2835458

info@genim-immobilien.de

www.genim-immobilien.de

genimliving

Pützchens Chaussee 74b
53227 Bonn

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basieren auf Informationen, die wir für zuverlässig halten. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der bereitgestellten Informationen.

Ferner weisen wir darauf hin, dass wir keine Finanzierungs- oder Steuerberatung durchführen.

Flächenangaben sind circa-Werte bezogen auf die Gesamt- Wohn- und Nutzfläche und können geringfügig abweichen. Visualisierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung des Projekts und stellen keine verbindliche Zusicherung hinsichtlich Beschaffenheit, Ausstattung oder finaler Gestaltung dar.

Die genannte Bezugsfertigkeit ist eine unverbindliche, voraussichtliche Angabe, die sich aufgrund von äußeren Einflüssen oder Bauverzögerungen ändern kann.
Jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus der Nutzung oder dem Vertrauen auf diese Angaben resultieren, ist ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig

GENIM IMMOBILIEN GMBH