

Niederkassel / Mondorf

# Wohnkomfort für Familien hinter historischer Fassade im Herzen von Mondorf

Objektnummer: 26377008



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 467 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26377008	Kaufpreis	670.000 EUR
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1877	Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	286.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.02.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1877

Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Grundrisse



Flurplan, nicht maßstäblich



3D-Plan, nicht maßstablich



© 2023 Von Poll Immobilien

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint Geschichte, Charakter und modernen Wohnkomfort zu einem Zuhause, das besonders Familien begeistert. Ursprünglich im Jahr 1877 als Vierkanthof errichtet, präsentiert sich die Immobilie heute als stilvoll modernisiertes Schmuckstück mit unverwechselbarer Backsteinfassade und besonderer Ausstrahlung.

Auf einem ca. 467 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, genießen Sie hier Privatsphäre, Ruhe und hohe Lebensqualität. Besonders attraktiv ist die Lage in unmittelbarer Nähe zum Rhein: Das idyllische Rheinufer erreichen Sie in wenigen Gehminuten und genießen dort vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie entspannte Stunden mit der Familie.

Mit rund 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein durchdachtes Raumangebot, das ideal auf das Familienleben abgestimmt ist. Sechs Zimmer, darunter bis zu vier Schlafzimmer, schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und individuelle Rückzugsorte. Zwei modern gestaltete Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Das ausgebaute und klimatisierte Dachstudio lässt sich flexibel als Homeoffice, Spielbereich oder Rückzugsort nutzen. Die hochwertige Ausstattung unterstreicht die einladende Wohnatmosphäre.

Seit 1996 wurde die Immobilie umfassend modernisiert und sorgfältig instand gehalten, sodass sie sich heute in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Da kein Denkmalschutz besteht, haben Sie zudem die Freiheit, Ihre eigenen Wohnideen ohne Einschränkungen umzusetzen.

Der großzügige Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Verweilen im Grünen ein. Besonders hervorzuheben ist die Stellplatzfläche für PKW und Zweiräder, die als Bauland ausgewiesen ist und attraktives Potenzial für zukünftige Erweiterungen bietet.

Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Zentralheizung, wodurch sich historischer Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. So entsteht ein Zuhause, das durch Charakter, Flexibilität und ideale Voraussetzungen für Familien überzeugt.

Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses begeistern und entdecken Sie ein Zuhause mit langfristiger Lebensqualität. Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

## **Ausstattung und Details**

- sechs Zimmer
- vier Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- ausgebautes Dachstudio (mit Klimaanlage)
- idyllischer Garten (mit Süd-Ausrichtung)
- teilunterkellert
- Gaszentralheizung aus 2022
- Dachstuhl 2015 erneuert
- separate Abstellräume im Nebengebäude
- Dachboden über dem Nebengebäude

**Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

## **Alles zum Standort**

Niederkassel-Mondorf überzeugt durch seine idyllische Lage am Rhein sowie die unmittelbare Nähe zu den Metropolen Köln und Bonn. Diese gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender urbaner Anbindung schafft eine hohe Lebensqualität, die insbesondere Familien anspricht.

Der Stadtteil zeichnet sich durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft aus. Gepflegte Straßen, viel Grün und die Nähe zum Rhein prägen das Ortsbild und laden zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Hier finden Familien ideale Voraussetzungen für ein sicheres und entspanntes Wohnen. Die Infrastruktur in Mondorf ist sehr gut ausgebaut und auf die Bedürfnisse des täglichen Lebens abgestimmt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung der Immobilie und gewährleisten eine umfassende Versorgung.

Besonders hervorzuheben ist das familienfreundliche Bildungsangebot im Stadtgebiet Niederkassel: Mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen unterstreichen die Attraktivität des Standorts für Familien mit Kindern.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind sowohl Köln als auch Bonn in kurzer Zeit erreichbar. Zudem sorgen mehrere Busverbindungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglichen eine flexible Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Spielplätze, Sportanlagen sowie die Rheinauen schaffen ein vielseitiges Angebot für Groß und Klein und fördern eine aktive und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Insgesamt präsentiert sich Niederkassel-Mondorf als attraktiver Wohnstandort, der Ruhe, Sicherheit und eine sehr gute Infrastruktur miteinander verbindet. Besonders für Familien bietet sich hier ein harmonisches Umfeld mit hoher Lebensqualität und langfristiger Perspektive.

**Objektnummer: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Norbert Hausen**

---

**Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf**

**Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8**

**E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**