

Niederkassel / Ranzel

## Stilvoll modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon

**CODE DU BIEN: 26377003**



**PRIX DE LOYER: 1.080 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26377003
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	01.03.2026
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 85 EUR (Location)

Prix de loyer	1.080 EUR
Coûts supplémentaires	220 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Modernisé
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétiqueuew valable jusqu'au	05.12.2029	Consommation finale d'énergie	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1995

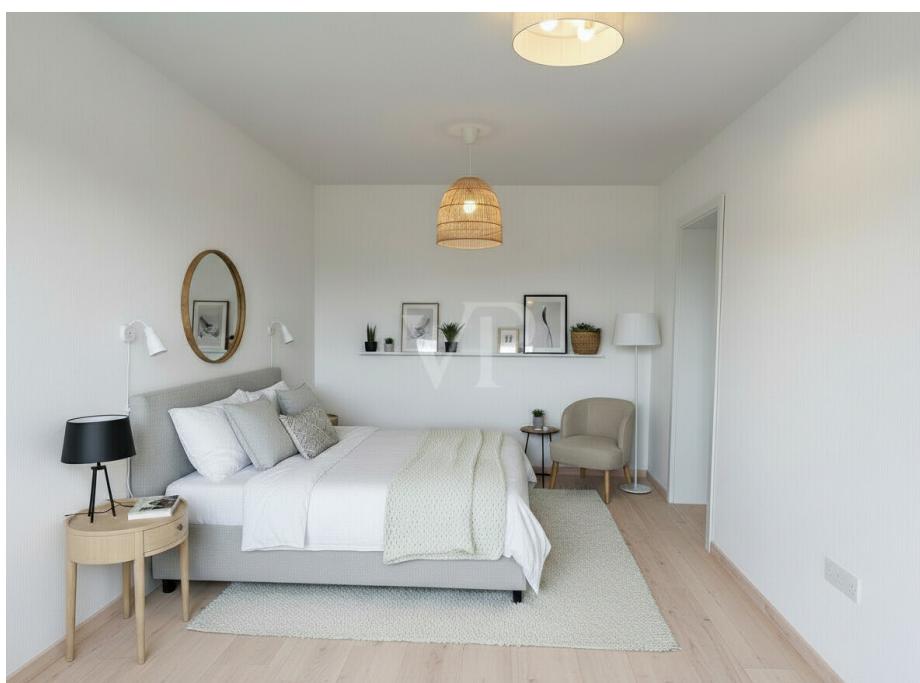
CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Une première impression

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1995 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Parteien. Anfang 2026 wurden alle Räume frisch gestrichen sowie u.a. ein neuer moderner Boden im gesamten Wohnbereich verlegt.

Die Wohnung bietet ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und empfängt Sie mit einer gefliesten Diele in heller Optik. Direkt angrenzend liegt das geschmackvoll ausgestattete Duschbad mit WC, großzügigem Waschtisch mit Stauraumlösungen und einer Handtuchheizung. Helle Fliesen sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Ein gegenüberliegender Abstellraum schafft praktischen Platz für Haushaltsutensilien. Der hintere Bereich der Wohnung beherbergt das geräumige Wohn- und Esszimmer, die separate Küche sowie das Schlafzimmer. Im Wohnbereich sorgt Parkettboden für ein wohnliches Ambiente. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne – ein idealer Ort zum Entspannen. Eine vorhandene Markise bietet Sonnenschutz an warmen Tagen.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet und ist im Mietpreis enthalten. Das Schlafzimmer punktet mit individuell angepassten Einbauschränken und Schiebetüren, die viel Stauraum bieten. Ein integrierter Arbeitsplatz ermöglicht zudem die Nutzung als Homeoffice. Die Ausstattung umfasst Parkett- und Fliesenböden. Die Holzfenster sind doppelt verglast; in Küche und Schlafzimmer wurden Fenster und Rollläden 2019 erneuert. Eine Video-Türsprechanlage erhöht den Sicherheitsstandard. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Gasheizung.

Der Eingangsbereich des Hauses wurde 2022 modernisiert: Eine neue Haustür, eine zeitgemäße Briefkastenanlage sowie eine Klingelanlage mit Videofunktion erhöhen Komfort und Sicherheit. Ein Edelstahlgeländer verleiht dem Treppenhaus zusätzlich ein modernes Erscheinungsbild.

Zum Angebot gehören ein eigener Kellerraum sowie die Mitbenutzung einer Waschküche mit separaten Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz im Gebäude rundet das Angebot ab.

**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Détails des commodités

- frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung
- heller und offener Wohn-/Essbereich
- moderne und neuwertige Einbauküche
- praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Sonnenbalkon mit Markise und Aussicht ins Grüne
- geräumiger Kellerraum
- Tiefgaragen-Stellplatz
- hervorragende Verkehrsanbindung und gute Infrastruktur

**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Tout sur l'emplacement

Die zu vermittelnde Wohnung liegt in Ranzel, einem Ortsteil von Niederkassel. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und überzeugt zugleich durch die sehr gute Anbindung an Köln, Bonn und Troisdorf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätze befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung.

Durch die nahegelegenen Bundes- und Landstraßen sowie die A 59 gelangen Sie mit dem Auto schnell nach Köln und Bonn. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut entwickelt: Mehrere Buslinien sorgen für eine zuverlässige Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und Bahnhöfen und ermöglichen eine flexible Mobilität.

Wer gerne Zeit im Freien verbringt, findet hier ideale Bedingungen. Der Rhein mit seinen attraktiven Uferwegen nicht weit entfernt und eignet sich hervorragend für Spaziergänge und Radtouren. Zusätzlich stehen in der Umgebung zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder zur Verfügung. Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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