

Niederkassel / Mondorf

# Wohnkomfort für Familien hinter historischer Fassade im Herzen von Mondorf

CODE DU BIEN: 26377008



PRIX D'ACHAT: 670.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 467 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

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

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26377008</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 148 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1877</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>670.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2022</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 25 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>286.90 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>04.02.2036</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1877</b>

CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## Plans d'étage



Flurplan, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstäblich

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: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26377008 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

## 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)**