

Niederkassel / Mondorf

# Ihr privates Urlaubsparadies – Exklusives Familienhaus mit Pool in Rheinnähe

Αριθμός ακινήτου: 26377013



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.150.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 166 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 499 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ??? ??????

???????	26377013	???? ??????	1.150.000 EUR
?????????	ca. 166 m <sup>2</sup>	?????	???????????
???????	4	???????????	???????????????
?????????? ???	3	???????????	<b>Käuferprovision</b>
??????????	3		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
???? ????????????	1993		<b>MwSt.) des</b>
????? ????????????	2 x ??????	???? ????????????	<b>beurkundeten</b>
		???? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
		???????	2025
		????????? ????????????	???????
		???????	???????, WC
			???????????, ??????,
			??????, ?????,
			???????????????
			????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????	?????? ?????? ??????????	145.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	04.06.2036	????????? ????????????? ?????????	E
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2013

Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

??????



Flurplan, nicht maßstäblich



Skizzenplan, nicht maßstablich



Flurpflanzen, nicht maßstablich



Skizzenplan, nicht maßstablich

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

**???** **?????** **?????????**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 verbindet großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine familienfreundliche Lage zu einem attraktiven Gesamtpaket. Auf einem ca. 499 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen rund 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Familien zur Verfügung, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität legen. Die zuletzt im Jahr 2025 durchgeführten Modernisierungen sorgen für einen zeitgemäßen und äußerst gepflegten Gesamteindruck.**

**Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen einen komfortablen Alltag mit kurzen Wegen.**

**Das durchdachte Raumkonzept umfasst vier Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer mit hochwertigen Großformatfliesen. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt ganzjährig für angenehmen Wohnkomfort. Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Innenbereich harmonisch mit Terrasse und Garten. Ein stilvoller Kamin sorgt insbesondere an kühleren Tagen für Behaglichkeit und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses.**

**Ein besonderes Highlight ist die neu gestaltete Außenanlage. Der beheizte Pool mit Außendusche, die überdachte Terrasse und die zusätzliche Markise schaffen ein Ambiente mit hohem Erholungswert. Großzügige Terrassenflächen und geschmackvoll angelegte Grünbereiche bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.**

**Auch das Untergeschoss eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Homeoffice, Fitness- oder Hobbybereich. Die integrierte Bio-Sauna mit zusätzlichem Badezimmer ergänzt das Angebot um einen privaten Wellnessbereich. Eine Photovoltaikanlage mit Wallbox verbindet nachhaltige Energieversorgung mit den Anforderungen moderner Mobilität. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine beheizte Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum und direktem Zugang zum Haus. Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und Freizeitwert zu einem Zuhause, das ideale Voraussetzungen für ein modernes Familienleben bietet.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.**

**Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

**?????????????? ??? ????????**

- offener Wohn-Essbereich
- Kamin
- separate Küche mit Sitzecke
- drei geräumige Schlafzimmer
- hochwertige Einbauschränke
- zwei moderne Duscbäder
- beheizter Außenpool
- Gartendusche
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Alarmanlage
- moderne Schließanlage
- Rollläden
- teilweise zus. Außenrollos
- PV-Anlage
- Wall-Box
- Bio-Sauna
- drittes Bad im Untergeschoss
- weitere Räume im Untergeschoss zur flexiblen Nutzung
- beheizte Doppel-Garage mit direktem Zugang zum Haus

**Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

**????? ????????????**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Αριθμός ακινήτου: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Norbert Hausen**

---

**Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf**

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

**E-Mail: troisdorf@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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