

Niederkassel-Mondorf

Ein Haus, viele Möglichkeiten – Vielseitiges Familienhaus mit zusätzlicher Bebauungsoption

VP azonosító: 26377018



VÉTELÁR: 698.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 397 m²

VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Áttekintés

VP azonosító	26377018
Hasznos lakótér	ca. 144 m ²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1934
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	698.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.08.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	261.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934

VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan



VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan



Zum 360°
Rundgang

den Link in der
Bildunterschrift anklicken

VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az ingatlan

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

VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Alaprajzok



Wohnzimmer, nicht maßstäblich



Kapazitätsgrenze, nicht markiert



Kopierplan, nicht maßstäblich



Kopiersystem, nicht maßstabstreu

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Az elso benyomás

Dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 verbindet großzügiges Wohnen mit einem flexiblen Raumkonzept. Auf ca. 144 m² Wohnfläche und einem rund 397 m² großen Grundstück eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten – vom klassischen Familienwohnen über das Mehrgenerationenkonzept bis zur Eigennutzung mit Teilvermietung.

In den vergangenen zehn Jahren wurde das Haus umfangreich saniert und modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Eine besondere Stärke ist die Aufteilung über drei Wohnebenen. Das Erdgeschoss verfügt über einen separaten Zugang und kann eigenständig genutzt werden. Gleichzeitig lassen sich Ober- und Dachgeschoss als separate Wohnung nutzen. Im Obergeschoss ist in einem zusätzlichen Raum bereits eine weitere Einbauküche inklusive der erforderlichen Anschlüsse vorhanden. Damit bestehen ideale Voraussetzungen für zwei unabhängige Wohnbereiche – perfekt für mehrere Generationen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang nach draußen, eine moderne, grifflose Einbauküche sowie ein stilvolles Duschbad. Das Obergeschoss bietet neben der zweiten Einbauküche zwei gut geschnittene Schlaf-/Kinderzimmer sowie ein modernes Familienbad mit Badewanne. Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer sowie ein hochwertiges Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche.

Zusätzlich bietet das Grundstück attraktives Entwicklungspotenzial: Im rückwärtigen Gartenbereich besteht die Möglichkeit einer weiteren Bebauung. Nach vorliegender Planung kann das bestehende Haus dort nochmals spiegelverkehrt angebaut werden. Entsprechende Pläne sowie eine Baugenehmigung liegen bereits vor – eine interessante Perspektive auch für Investoren und Projektentwickler.

Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der öffentliche Nahverkehr sind schnell erreichbar. Ob Familienhaus, Mehrgenerationenwohnen, Teilvermietung oder Immobilienentwicklung – hier eröffnen sich außergewöhnlich vielseitige Möglichkeiten. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort vom Potenzial dieser besonderen Immobilie.

VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Minden a helyszínról

Niederkassel-Mondorf besticht als etablierte und familienfreundliche Wohnlage im Rhein-Sieg-Kreis durch seine ruhige, zugleich verkehrsgünstige Lage im begehrten Bonn-Rhein-Sieg-Pendlergürtel. Mit einer soliden Infrastruktur und einer überschaubaren, vollständig bebauten Struktur bietet die Stadt eine harmonische Verbindung von suburbanem Wohnkomfort und urbaner Nähe. Diese ausgewogene Kombination schafft eine wertstabile Umgebung, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause verspricht.

Die Lebensqualität in Niederkassel-Mondorf wird durch ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen unterstrichen, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen. Kindertagesstätten wie die Katholische Kindertagesstätte St. Laurentius sind in etwa sieben Minuten erreichbar, ebenso wie die Grundschulen und weiterführenden Schulen, die eine umfassende Förderung der Kinder gewährleisten. Die Nähe zu diesen Einrichtungen ermöglicht kurze und sichere Wege im Alltag, unterstützt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an der Rosenthalstraße, die in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Familie sorgen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, die innerhalb von zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind. Sportbegeisterte Kinder und Eltern genießen die vielfältigen Angebote wie die Tennishalle Johanneshof oder die Reiteranlage Johanneshof, die in wenigen Minuten erreichbar sind und eine aktive Freizeitgestaltung ermöglichen.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld mit einladenden Cafés und Restaurants ab, die zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Niederkassel-Mondorf bietet somit für Familien eine perfekte Symbiose aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit, eingebettet in eine ruhige und dennoch bestens angebundene Umgebung. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum geborgen fühlen können.

VP azonosító: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com