

Niederkassel / Ranzel

## Stilvoll modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon

*Codice oggetto: 26377003*



**PREZZO D'AFFITTO: 1.080 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26377003
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.03.2026
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 85 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.080 EUR
Costi aggiuntivi	220 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.12.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

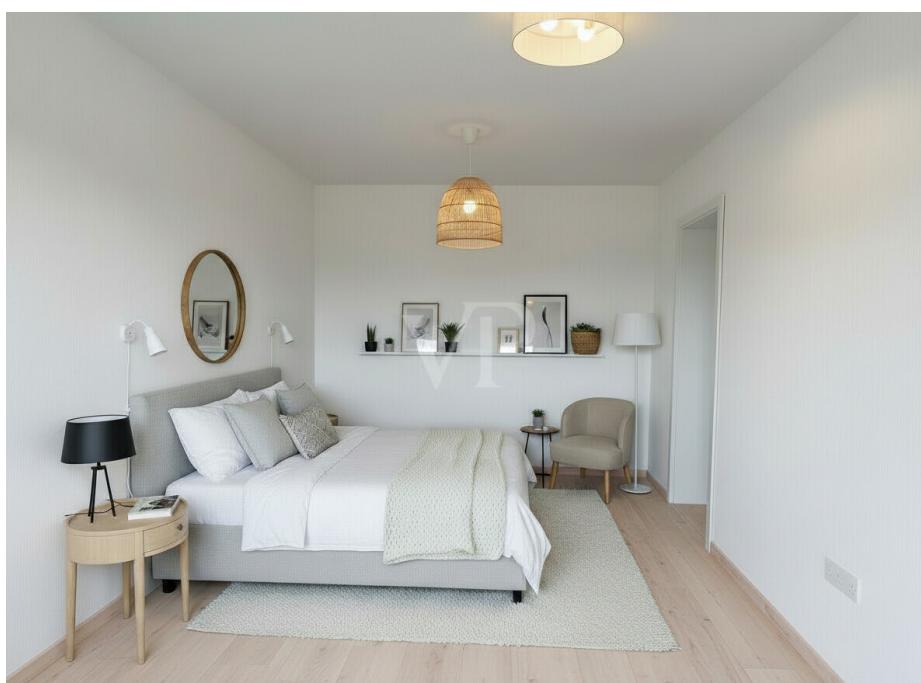
Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## La proprietà



Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## La proprietà



Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## La proprietà



Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## La proprietà



Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## La proprietà



Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## La proprietà



Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Tutto sulla posizione

Die zu vermietende 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.

**Codice oggetto: 26377003 - 53859 Niederkassel / Ranzel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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