

Niederkassel / Mondorf

Ihr privates Urlaubsparadies – Exklusives Familienhaus mit Pool in Rheinnähe

Codice oggetto: 26377013



PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 499 m²

Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

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

Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26377013
Superficie netta	ca. 166 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	145.10 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

La proprietà



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

Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

Planimetrie



Flurplan, nicht maßstäblich



Flussplan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstäblich

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: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

Una prima impressione

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 m² großen Grundstück stehen rund 166 m² 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.

Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26377013 - 53859 Niederkassel / Mondorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com