

Niederkassel-Mondorf

Ein Haus, viele Möglichkeiten – Vielseitiges Familienhaus mit zusätzlicher Bebauungsoption

Codice oggetto: 26377018



PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 144 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 397 m²

Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

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

Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26377018
Superficie netta	ca. 144 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1934
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

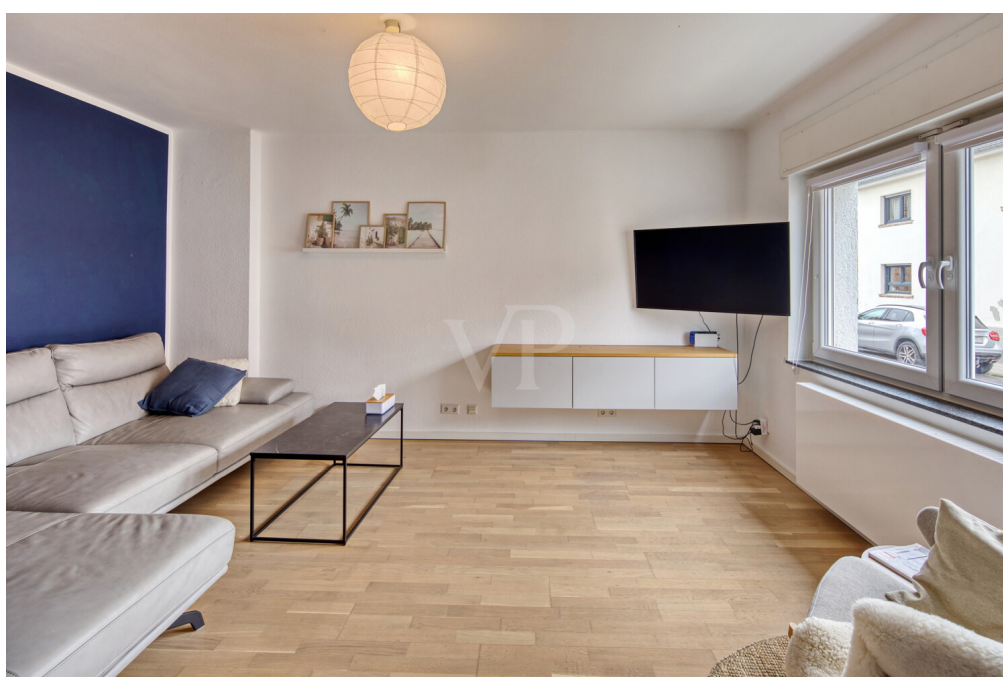
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	261.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934

Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà



Zum 360°
Rundgang

den Link in der
Bildunterschrift anklicken

Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Planimetrie



Wohnplan, nicht maßstäblich



Kapazitätsgrenze, nicht marktfähig



Kopierplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, 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: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26377018 - 53859 Niederkassel-Mondorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26377018 - 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