

Niederkassel / Mondorf

# Viel Platz für die Familie und den Rhein vor der Tür!

???????? ?????????: 24377015



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

???? ??????: 547.000 EUR • ?????????: ca. 198 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 291 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

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

???????? ??????????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ??? ??????

|                     |                     |                  |                       |
|---------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 24377015            | ????? ???????    | 547.000 EUR           |
| ????????????        | ca. 198 m²          | ??????           | ????????????          |
| ????????            | 6                   | ???????????????? | ????????????????      |
| ???????????? ???    | 4                   | ????????????     | Käuferprovision       |
| ????????            |                     |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????            | 2                   |                  | MwSt.) des            |
| ???? ?????????????  | 1997                |                  | beurkundeten          |
| ????? ????????????? | 4 x ???????????     | ????????         | Kaufpreises           |
|                     | ????? ????????????, | ????????         | ????????              |
|                     | 1 x ???????         | ????????         | WC ????????????,      |
|                     |                     |                  | ????????????????      |
|                     |                     |                  | ????????              |

???????? ??????????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

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

|                                                    |                       |                                                                             |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 93.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 14.06.2032            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                  | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1997          |

??????? ???????? : 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ????????



???????? ??: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



??????? ???????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



??????? ???????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ????????



???????? ?????????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ?????????



???????? ??: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



???????? ??: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



??????? ???????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

?? ???????



???????? ??: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Immobilie in begehrter Lage in Rheinnähe, die über drei Etagen großzügigen Wohnkomfort bietet. 1995 wurde das mit mehreren Gebäuden bebaute Eckgrundstück (Größe ca. 582 qm) aufgeteilt und das Sondereigentum an der hier angebotenen Immobilie begründet. Die ehemalige Scheune wurde ein Jahr später im Rahmen einer aufwendigen Kernsanierung zu dem heutigen Wohnhaus umgebaut. Die beiden Zimmer Erdgeschoss werden seit dem Umbau als Praxis- und Büroraum genutzt. Zusätzlich sind auf dieser Etage zwei separate Gäste-WCs vorhanden, was eine praktische Trennung der Privaträume im Obergeschoss von dem gewerblich genutzten Bereich ermöglicht. Im derzeitigen Praxisraum, dessen Fensterfläche sich komplett zur Terrasse hin öffnen lässt, könnte zukünftig ein gemütliches Familien-Wohnzimmer entstehen. Von hier aus gelangt man auch in den charmant angelegten Garten mit zentraler Sitzgelegenheit. Besonders vorteilhaft ist auch der direkte Zugang von der Garage ins Wohnhaus, was sowohl bei schlechtem Wetter als auch beim Transport von Einkäufen sehr komfortabel ist. Im Zentrum der ersten Etage ist die große Wohnküche der kommunikative Mittelpunkt des Hauses, der sowohl zum Kochen als auch zum geselligen Beisammensein einlädt. Drei geräumige Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden, was besonders für Familien oder Personen, die von zu Hause arbeiten, attraktiv ist. Zudem verfügt das Obergeschoss über ein großes helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Das helle Studio im Dachgeschoss ist als privater Rückzugsort, Büro oder als Gästebereich mit eigenem Badezimmer ebenfalls flexibel nutzbar. Insgesamt bietet diese Immobilie durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die attraktive Lage in Rheinnähe zahlreiche Vorteile für potenzielle Käufer. Sowohl Familien, als auch Menschen, die Berufliches und Privates unter einem Dach vereinen möchten, werden hier eine ideale Wohn- und Arbeitsumgebung finden. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser einmaligen Gelegenheit zu verschaffen.

??????? ???????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

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

Familienfreundlich und den Rhein vor der Haustür! Die Stadt Niederkassel erstreckt sich fast 12 km entlang des rechten Rheinufer. Sie ist aufgrund ihrer Lage zwischen der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn im Süden und der Domstadt Köln im Norden insbesondere bei Pendlern ein beliebter Wohnort. Die Städte Köln und Bonn sind mit dem PKW in ca. 30 Minuten gut erreichbar. Aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell an seinen Wunsch-Zielort. Der Flughafen Köln-Bonn ist ca. 15-20 Autominuten entfernt. In Mondorf lässt es sich hervorragend leben. Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Kindergärten, (Fach-)Ärzte und Apotheken sind schnell zu erreichen. Eine Grundschule und eine Realschule befinden sich im Ort selbst, andere weiterführende Schulen (Gymnasium und Gesamtschule) in den angrenzenden Stadtteilen. Die offenerzige Art der Menschen macht Mondorf besonders l(i)ebenswert und ermöglicht auch neu zugezogenen Familien eine schnelle Integration. Mehrere Neubaugebiete, geplante Erweiterungen der Infrastruktur, des schulischen Angebots sowie der Ausbau des ÖPNV sind nicht zuletzt auch ein deutliches Indiz für die Beliebtheit des Standorts. Das hier angebotene Haus befindet sich in Niederkassel-Mondorf, in einer ruhigen Seitenstraße. Nur wenige Meter entfernt lädt die beliebte Rheinallee zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren an Deutschlands größtem Fluss ein.

??????? ?????????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2032. Endenergieverbrauch beträgt 93.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ???????: 24377015 - 53859 Niederkassel / Mondorf

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

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

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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