

Niederkassel – Lülsdorf

# Well-maintained terraced house with a well-thought-out room concept and sunny terrace

Property ID: 25377023



PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 259 m<sup>2</sup>

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lüssdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## At a glance

Property ID	25377023
Living Space	ca. 168 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1999
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	79.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.10.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## The property





Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## The property





Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülldorf

## The property





Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



**Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf**

## A first impression

This well-designed terraced house, built in 1999/2000, boasts approximately 168 m<sup>2</sup> of living space and sits on a roughly 259 m<sup>2</sup> plot. It offers a comfortable home for families, couples, or anyone who appreciates spacious living and room for a home office. The thoughtfully planned layout comprises a total of five rooms – including four bedrooms – and two bathrooms. Upon entering the house, you are greeted by a welcoming entrance area with ample space for a wardrobe and everyday belongings. From the central hallway with an adjacent guest WC, you enter directly into the open-plan living and dining area. Generous, floor-to-ceiling windows provide plenty of natural light and create a pleasant atmosphere. Direct access to the newly built terrace invites you to relax outdoors and enjoy meals with friends and family. The adjacent, open-plan kitchen is functionally designed and equipped with Siemens appliances and an induction cooktop. A separate pantry offers additional storage space. A solid wood staircase leads to the upper floor. Two flexible rooms are available, ideal as bedrooms, children's rooms, or offices. The bright and very spacious bathroom with natural light ensures a pleasant start to the day. On the top floor – with ceilings up to 3.60 meters high – there are two further rooms and a shower room – perfect as a retreat for older children or guests. The furnishings are well-maintained and designed for durability and everyday comfort. The outdoor area boasts an easy-care, sunny terrace with ample space for seating areas and leisure activities – requiring minimal upkeep. A utility room on the ground floor provides additional practical storage space. The house is located in a quiet, established residential area with good public transport connections. Shopping facilities, schools, and a variety of leisure activities are in the immediate vicinity, making the location particularly attractive.

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Details of amenities

- fünf Zimmer
- vier Schlafzimmer
- offene Küche mit Siemens-Geräten und Induktionsherd
- zwei Badezimmer (ein Vollbad und ein Duschbad mit Armaturen der Firma Grohe)
- Gäste-Toilette
- Hauswirtschaftsraum
- Vorratsraum
- Gasheizung, Fußbodenheizung im Badezimmer (OG)
- Deckenhöhe ca. 2.50 Meter, im DG bis zu 3,60 Meter
- bodentiefe, doppelverglaste Fenster im EG und OG, Holzfenster im DG
- Rollläden im EG
- Vollholztreppe aus Buchenholz
- Buchenparkett im Wohn- und Essbereich, Vinyl-Belag im OG, Laminat im DG
- Steinfliesen im Küchen-/Dielen- und Badezimmer-Bereich
- Glasfaseranschluss
- neu angelegte Terrasse mit West-Ausrichtung
- Sicherheitstür
- zwei Außenstellplätze, teilweise mit Überdachung

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülldorf

## All about the location

Niederkassel in Nordrhein-Westfalen besticht als lebenswerte Stadt mit einer harmonischen Verbindung aus urbanem Komfort und naturnaher Idylle. Die strategische Lage zwischen den pulsierenden Metropolregionen Köln und Bonn schafft ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Infrastruktur, sichere Nachbarschaften und vielfältige Freizeitmöglichkeiten legen. Die moderne Verkehrsanbindung sowie das breite Angebot an hochwertigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen unterstreichen die Attraktivität dieses Standorts, der durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und niedrige Kriminalitätsrate ein besonders sicheres und familienfreundliches Umfeld bietet.

Im charmanten Stadtteil Lülldorf zeigt sich diese familienorientierte Atmosphäre besonders deutlich. Hier verbinden sich Ruhe und Geborgenheit mit einer lebendigen Gemeinschaft, die von einer sicheren Wohnlage und einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel geprägt ist. Die Nähe zu Köln und Bonn ermöglicht es Berufstätigen, den Alltag entspannt zu gestalten, während Kinder in einer Umgebung aufwachsen, die Geborgenheit und Entwicklungschancen gleichermaßen fördert. Die stetige Wertsteigerung des Immobilienmarktes in Lülldorf zeugt von der nachhaltigen Beliebtheit dieses Viertels als idealer Lebensmittelpunkt für Familien.

Für Familien bietet Lülldorf ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Kindergärten befinden sich bereits in zwei bis fünf Minuten Gehweite, und weiterführende Schulen wie das Schulzentrum Nord oder das Kopernikus-Gymnasium sind in etwa acht bis neun Minuten zu erreichen – bequem erreichbar auch über die nahegelegenen Bushaltestellen Lülldorf Nord und Uhlandstraße, die jeweils in sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die gesundheitliche Versorgung ist mit mehreren Ärzten, Apotheken und Zahnärzten in einem Umkreis von zehn bis fünfzehn Gehminuten hervorragend gewährleistet, was für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt. Einkaufsmöglichkeiten sind in neun bis vierzehn Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine stressfreie Versorgung des Haushalts. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze in unmittelbarer Nähe zum Entdecken und Spielen ein, während Sportanlagen und grüne Oasen wie die Rheinpromenade und der Alte Turm Grünfläche in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für gemeinsame Familienmomente in der Natur bieten. Das Vereinsheim der SpVgg Lülldorf-Ranzel sowie das Matthiashaus schaffen zudem vielfältige Möglichkeiten zur Begegnung und Gemeinschaftspflege.



Diese Kombination aus sicherer, familienfreundlicher Umgebung, exzellenter Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht Lülsdorf zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Heimat legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Das Reihemittelhaus liegt in einer Sackgasse in einem familienfreundlichen Wohngebiet, das Ende der 1990iger Jahre erschlossen wurde. Ein Spielplatz befindet sich direkt hinter den Häusern. Die Nachbarschaft ist architektonisch geprägt durch Einfamilienhäuser ähnlichen Bautyps.

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lüssdorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülldorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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