

Niederkassel / Lülsdorf

# Großzügiges Reihenmittelhaus in besonderer Kreisbebauung – mit sonniger Terrasse zum Entspannen

*Property ID: 25377023*



**PURCHASE PRICE: 510.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 259 m<sup>2</sup>**

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

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

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## At a glance

Property ID	25377023	Purchase Price	510.000 EUR
Living Space	ca. 168 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1999	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
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 / Lülldorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## The property



Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## 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 / Lülldorf**

## A first impression

Dieses gut geschnittene Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1999/2000 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und einem ca. 259 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es bietet ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen und Raum für Homeoffice legen. Das durchdachte Raumkonzept umfasst insgesamt fünf Zimmer – darunter vier Schlafzimmer – sowie zwei Badezimmer.

Die Häuser sind – für Lülldorf eine Besonderheit – in einer halboffenen Kreisbebauung angeordnet. Diese Anordnung sorgt für ein harmonisches und ästhetisch ansprechendes Gesamtbild.

Trotz dieser außergewöhnlichen Bauweise sind die Innenräume im Obergeschoss, funktional gestaltet und verfügen ausschließlich über gerade Wände.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Alltagsutensilien. Von der zentralen Diele mit angrenzendem Gäste-WC und einem Hauswirtschaftsraum gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Großzügige, bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur neu angelegten Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien und geselligen Mahlzeiten im Grünen ein.

Hinter dem Grundstück verläuft ein gemeinschaftlich genutzter Versorgungsweg.

Die angrenzende, offene Küche ist funktional geschnitten und mit Siemens-Geräten sowie einem Induktionskochfeld ausgestattet. Ein separater Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Über eine Vollholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen zwei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder

Arbeitszimmer eignen. Das helle und sehr geräumige Tageslichtbad sorgt für einen angenehmen Start in den Tag.

Im Dachgeschoss - mit einer Deckenhöhe bis zu 3,60 Meter- befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad – perfekt als Rückzugsort für ältere Kinder oder Gäste.

Die Ausstattung ist gepflegt und auf Langlebigkeit sowie täglichen Komfort ausgelegt.

Der Außenbereich überzeugt mit einer pflegeleichten, sonnigen Terrasse, die ausreichend Platz für Sitzgruppen und Freizeitgestaltung bietet – ganz ohne großen Pflegeaufwand. Bei Bedarf lässt sich zudem unkompliziert ein kleiner Garten realisieren.

Eine Ausbaufäche neben dem Haus ist vorhanden- die behördlichen Genehmigungen vorausgesetzt

Das Haus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv.

**Property ID: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf**

## 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. Trotz Flughafennähe (ca. 10 Minuten Fahrtzeit) gibt es keine Lärmbelästigung.

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 (ca. 30 Minuten Fahrtzeit) und Bonn (ca. 20 Minuten Fahrtzeit) 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. Auch für Hundehalter ein echtes Paradies. 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 Lülldorf 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 Reihenmittelhaus liegt in einer Sackgasse in einem familienfreundlichen Wohngebiet, das Ende der 1990iger Jahre erschlossen wurde. Ein Spielplatz befindet sich direkt hinter den Häusern.

**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)