

Niederkassel / Lülldorf

Großzügiger Bungalow mit überdachter Terrasse, Garten und ruhiger Lage

Property ID: 26377017



PURCHASE PRICE: 568.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 834 m²

Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

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

Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

At a glance

Property ID	26377017
Living Space	ca. 112 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1967
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	568.000 EUR
House	Bungalow
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	03.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	204.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

The property



Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

The property



Zum 360°
Rundgang

den Link in der
Bildunterschrift anklicken

Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Floor plans



Wegweiserplan, nicht maßstäblich



Kapazitäten, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstabstreu

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: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

A first impression

In angenehmer Wohnlage präsentiert sich dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1967 als ideales Zuhause für alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Auf rund 112 m² Wohnfläche und einem ca. 834 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen durchfluten den Wohnbereich mit Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der offen angrenzende Essbereich führt direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse, die den Wohnraum in den Sommermonaten erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der sonnige, pflegeleicht angelegte Garten bietet Privatsphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – vom liebevoll angelegten Familiengarten bis hin zur Realisierung eines Außenpools.

Die modernisierte Küche mit großzügiger Kochinsel bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und verbindet Funktionalität mit wohnlichem Ambiente. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separatem WC vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist das größtenteils wohnlich ausgebaute Untergeschoss. Mehrere flexibel nutzbare Räume eignen sich ideal als Homeoffice, Hobby- oder Fitnessbereich sowie für Gäste. Ein helles Zimmer mit eigenem Duschbad, umfangreiche Nutz- und Abstellflächen sowie ein separater Außenzugang bieten zusätzlichen Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Garage sowie zahlreiche Stellplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge oder ein größeres Wohnmobil.

Mit ihrem großzügigen Grundstück, dem flexiblen Raumangebot und dem komfortablen Wohnen auf einer Ebene bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Details of amenities

- moderne Einbauküche (ca. 9 Jahre alt)
- 3-fach verglaste Fenster aus 2012
- gedämmte Rollladenkästen (2012)
- elektrisch gesteuerte Aluminium-Rollläden (2012)
- Dach gedämmt (2012)
- Voll-Klinker mit dahinter liegender Dämmung (ca. 2005)
- regelmäßig gewartete Öl-Zentralheizung aus 1987
- zentrale Warmwasserversorgung über die Ölheizung

Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

All about the location

Niederkassel-Lüssdorf besticht als ruhiger, familienfreundlicher Vorort mit einer ausgewogenen Mischung aus gehobener Wohnqualität und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Stadt profitiert von ihrer idealen Lage zwischen Köln und Bonn, die eine hervorragende Anbindung an urbane Zentren mit sich bringt, ohne dabei die Ruhe und Sicherheit einer naturnahen Umgebung einzubüßen. Die stabile Eigentümerstruktur und die großzügigen Wohnflächen unterstreichen den hohen Lebensstandard, während die niedrige Kriminalitätsrate und das umfassende Angebot an Nahversorgung und medizinischer Grundversorgung ein sicheres und komfortables Lebensumfeld schaffen.

Die unmittelbare Umgebung in Niederkassel-Lüssdorf bietet eine besonders angenehme Atmosphäre für ältere Paare und Familien gleichermaßen, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und eine gepflegte Nachbarschaft legen. Die Nähe zu vielfältigen Gesundheitsdienstleistern garantiert eine schnelle und unkomplizierte medizinische Betreuung: So sind Fachärzte, Hausarztpraxen und Apotheken bereits in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für Familien sorgen zahlreiche Kindergärten, Spielplätze und Schulen in der Umgebung für beste Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die fußgängerfreundliche Infrastruktur wird durch nahegelegene Bushaltestellen ergänzt, die eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Städte gewährleisten. Viele Einkaufsmöglichkeiten sind sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad oder PKW schnell erreichbar.

Erholsame Spaziergänge und entspannte Stunden im Grünen bieten die nahegelegenen Grünflächen sowie die Rheinpromenade Lüssdorf, die in nur 7 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese harmonische Kombination aus Sicherheit, Komfort und naturnaher Lebensqualität macht Niederkassel-Lüssdorf zu einem idealen Wohnort für Paare und Familien, die ein behagliches Zuhause in einer gepflegten und gut angebundenen Umgebung suchen. Hier lässt sich das Leben in einer Atmosphäre der Geborgenheit und mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe genießen.

Property ID: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com