

Niederkassel – Lülsdorf

Casa adosada bien cuidada con un concepto de habitación bien pensado y una terraza soleada.

Número de propiedad: 25377023



PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m²

Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25377023
Superficie habitable	ca. 168 m ²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	79.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.10.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

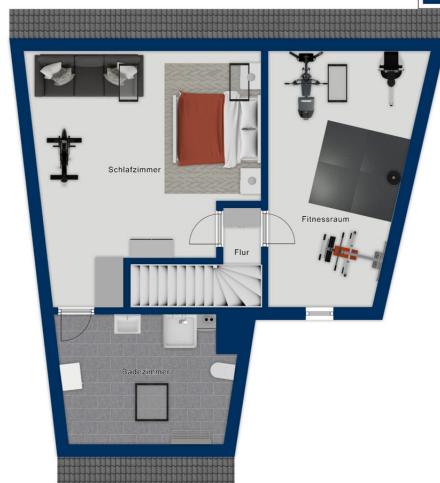
Planos de planta

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Una primera impresión

Esta casa adosada de diseño impecable, construida en 1999/2000, cuenta con aproximadamente 168 m² de superficie habitable y se asienta sobre una parcela de aproximadamente 259 m². Ofrece un hogar confortable para familias, parejas o cualquier persona que aprecie un espacio amplio y un despacho. Su distribución, cuidadosamente planificada, consta de un total de cinco habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios, y dos baños. Al entrar en la casa, le recibe un acogedor recibidor con amplio espacio para un armario y sus pertenencias. Desde el pasillo central, con un aseo de invitados adyacente, se accede directamente al salón-comedor de planta abierta. Los amplios ventanales de suelo a techo proporcionan abundante luz natural y crean un ambiente agradable. El acceso directo a la terraza de nueva construcción invita a relajarse al aire libre y disfrutar de comidas con amigos y familiares. La cocina adyacente, de planta abierta, tiene un diseño funcional y está equipada con electrodomésticos Siemens y placa de inducción. Una despensa independiente ofrece espacio de almacenamiento adicional. Una escalera de madera maciza conduce a la planta superior. Hay dos habitaciones versátiles disponibles, ideales como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. El baño, amplio y luminoso, con luz natural, garantiza un comienzo agradable del día. En la planta superior, con techos de hasta 3,60 metros de altura, hay dos habitaciones más y un baño con ducha, perfecto como refugio para niños mayores o invitados. El mobiliario está en buen estado y diseñado para ofrecer durabilidad y comodidad en el día a día. La zona exterior cuenta con una soleada terraza de fácil mantenimiento con amplio espacio para sentarse y disfrutar del ocio, que requiere un mantenimiento mínimo. Un lavadero en la planta baja ofrece un práctico espacio de almacenamiento adicional. La casa se encuentra en una tranquila y consolidada zona residencial, con buenas conexiones de transporte público. En las inmediaciones encontrará tiendas, colegios y una gran variedad de actividades de ocio, lo que la convierte en una ubicación especialmente atractiva.

Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Todo sobre la ubicación

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 Lülsdorf 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 Lülsdorf zeugt von der nachhaltigen Beliebtheit dieses Viertels als idealer Lebensmittelpunkt für Familien.

Für Familien bietet Lülsdorf 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 Lülsdorf 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 Lülsdorf-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 Reihenmittelhaus 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.

Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com