Niederkassel – Lülsdorf

Maison mitoyenne bien entretenue, avec un agencement des pièces bien pensé et une terrasse ensoleillée

CODE DU BIEN: 25377023

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 168 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 259 m^2

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25377023
Surface habitable	ca. 168 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	23.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.70 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

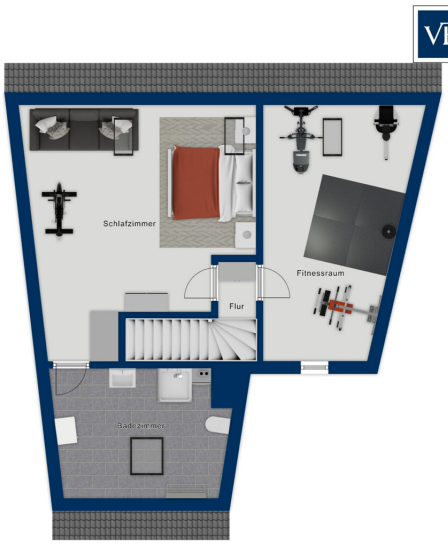
La propriété

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Une première impression

Cette maison mitoyenne bien conçue, construite en 1999/2000, offre environ 168 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 259 m². Elle constitue un logement confortable pour les familles, les couples ou toute personne appréciant les grands espaces et la possibilité d'aménager un bureau. Son agencement bien pensé comprend cinq pièces au total, dont quatre chambres, et deux salles de bains. Dès l'entrée, un hall accueillant offre un espace suffisant pour une armoire et des effets personnels. Le couloir central, avec ses toilettes invités, mène directement à la pièce de vie ouverte comprenant salon et salle à manger. De grandes baies vitrées laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère agréable. L'accès direct à la terrasse récemment construite invite à la détente en plein air et aux repas conviviaux. La cuisine ouverte attenante est fonctionnelle et équipée d'appareils Siemens et d'une plaque à induction. Un cellier séparé offre un espace de rangement supplémentaire. Un escalier en bois massif conduit à l'étage. Deux pièces modulables sont disponibles et peuvent servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux. La salle de bain, lumineuse et très spacieuse grâce à sa lumière naturelle, promet un réveil tout en douceur. À l'étage, avec une hauteur sous plafond atteignant 3,60 mètres, se trouvent deux autres chambres et une salle d'eau, idéales pour accueillir des adolescents ou des invités. Le mobilier, en excellent état, est conçu pour durer et offrir un confort optimal au quotidien. L'espace extérieur comprend une terrasse ensoleillée et facile d'entretien, offrant un vaste espace pour se détendre et profiter de moments de loisirs. Une buanderie au rez-de-chaussée offre un espace de rangement supplémentaire. La maison est située dans un quartier résidentiel calme et bien établi, à proximité immédiate des transports en commun. Commerces, écoles et loisirs variés se trouvent également à proximité, ce qui rend son emplacement particulièrement attractif.

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Détails des commodités

•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

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf
Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com