

Niederkassel / Lülsdorf

Großzügiges Reihenmittelhaus in besonderer Kreisbebauung – mit sonniger Terrasse zum Entspannen

CODE DU BIEN: 25377023



PRIX D'ACHAT: 510.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 259 m²

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

En un coup d'œil

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

Prix d'achat	510.000 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 / Lülldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	79.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

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 / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

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 / Lülldorf

Une première impression

Dieses gut geschnittene Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1999/2000 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 168 m² und einem ca. 259 m² 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.

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

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 / Lülldorf

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. 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.

CODE DU BIEN: 25377023 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

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