

Niederkassel / Lülldorf

Großzügiger Bungalow mit überdachter Terrasse, Garten und ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26377017



PRIX D'ACHAT: 568.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 834 m²

CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

- **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: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26377017
Surface habitable	ca. 112 m ²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1967
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	568.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2036
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	204.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La propriété



Zum 360°
Rundgang

den Link in der
Bildunterschrift anklicken

CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propriété

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

CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

Plans d'étage



Wegweiserplan, nicht maßstäblich



Kapazitäten, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstabstreu

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: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Tout sur l'emplacement

Niederkassel-Lülldorf 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-Lülldorf 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 Lülldorf, die in nur 7 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese harmonische Kombination aus Sicherheit, Komfort und naturnaher Lebensqualität macht Niederkassel-Lülldorf 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.

CODE DU BIEN: 26377017 - 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