

Niederkassel / Lülsdorf

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in direkter Rheinnähe für gehobene Ansprüche

???????? ?????: 25377020



???? ?????: 930.000 EUR • ??????: ca. 254 m<sup>2</sup> • ?????: 7 • ????? ??: 527 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25377020
????????????	ca. 254 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	7
???????????? ???	3
?????????	
?????????	4
????? ?????????????	2011
????? ?????????????	2 x ??????????? ????? ?????????????

????? ??????	930.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2025
???????? ????????????	???????
???????????????????? ?????	ca. 103 m²
??????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	53.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.10.2035	?????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2011



??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ???????



???????? ??: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ???????





???????? ??: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ???????





???????? ?????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ???????





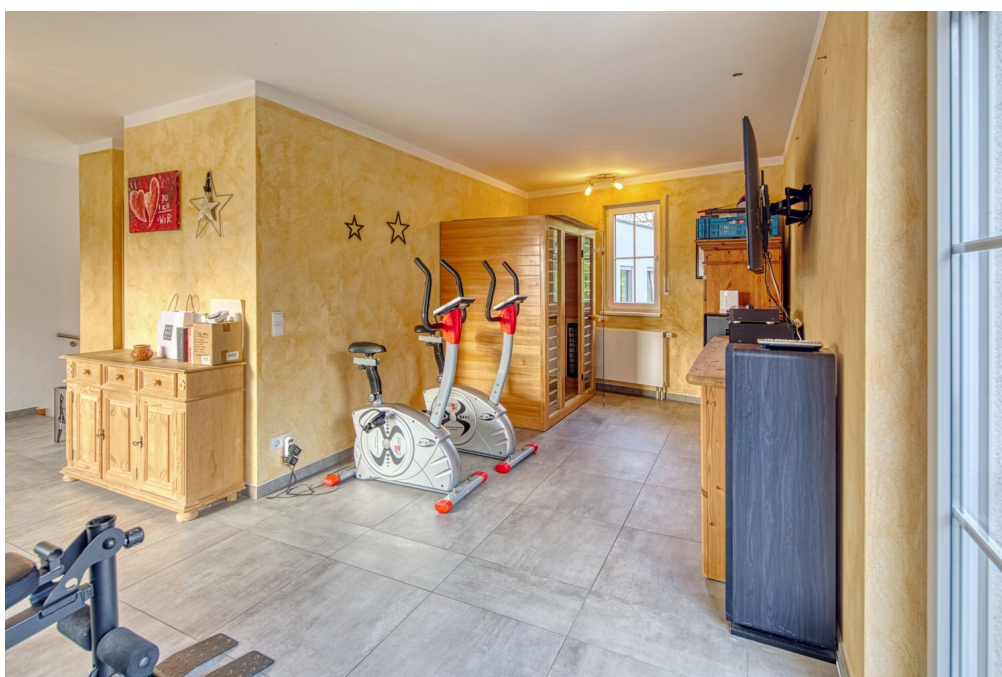
??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ????????



???????? ?????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ???????





??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ????????





??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

## ??? ?????? ?????????

Dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Dachgeschosswohnung weist eine Wohnfläche von ca. 254 m<sup>2</sup> aus. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 527 m<sup>2</sup> präsentiert sich das moderne und äußerst gepflegte Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Die Immobilie wurde im Jahr 2011 errichtet und zuletzt im Jahr 2024 modernisiert. Dank des hohen Ausstattungsstandards, der großzügigen Raumaufteilung und der zeitgemäßen Gestaltung eignet sich dieses Objekt hervorragend für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Paare, die großzügiges Wohnen in einem modernen Umfeld schätzen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohneinheiten, die flexibel genutzt werden können. Insgesamt stehen Ihnen sieben vorteilhaft geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Mit vier vollwertigen Badezimmern ist für Komfort und Privatsphäre gesorgt – ein Aspekt, der vor allem im Alltag mit mehreren Personen großen Mehrwert schafft. Beim Betreten der Immobilie erwartet Sie ein zeitgemäß gestalteter Eingangsbereich, von dem aus sich die Räume harmonisch erschließen. Ausstattungsqualität erfüllt gehobene Ansprüche und zeigt sich unter anderem in den modernen Bodenbelägen, den stilvollen Sanitäreinrichtungen, der neuen Einbauküche und der einladenden Raumaufteilung.

Herzstück der Immobilie bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich – ein lichtdurchfluteter Raum, der Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die angrenzende, offene Küche mit einem großzügigen Vorratsraum überzeugt durch ihre Großzügigkeit und Funktionalität. Von hier aus genießen Sie den Blick auf den Lülsdorfer Tum sowie in den gepflegten Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung oder Freizeitgestaltung im Freien eröffnet. Dank der angrenzenden überdachten Terrasse profitieren Sie von einem privaten Rückzugsbereich im Freien. Das Erdgeschoss erstreckt sich über 85 Quadratmeter. Im ersten Obergeschoss befinden sich auf knapp 85 Quadratmetern ein Master Bedroom plus Ankleidezimmer, ein wunderschönes Tageslicht- Badezimmer und ein offener Raum, der vielfältig als Büro oder Gym genutzt werden kann.

Die Dachgeschoss-Wohnung, welche über eine Außentreppe erreichbar ist, erstreckt sich mit ihren 84 Quadratmetern über zwei Zimmer, einem ebenfalls großzügigen Badezimmer, einer offenen Küche, einem kleinen Hauwirtschaftsraum und einem schönen Balkon aus Bangkirai-Holz. Diese Wohnung ist derzeit für 620 EUR/kalt bzw. 800 EUR/warm vermietet.



Drei als Nutzfläche gerechnete zu Wohnzwecken ausgebaut Räume im Kellergeschoss mit Badezimmer runden das Bild eines sehr geräumigen Hauses ab. Zusätzlich befinden sich eine Werkstatt, eine Waschküche, der Heizungsraum und zwei zusätzliche Räume im Kellergeschoss.

Für Fahrzeuge und zusätzliche Abstellfläche ist ausreichend gesorgt. Das Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung – sei es für Kinder, Gartenliebhaber oder Hobbygärtner.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses Haus als eine Immobilie, die mit Großzügigkeit, Raumkomfort und einem hohen Ausstattungsstandard überzeugt. Die durchdachte Raumaufteilung, vier moderne Badezimmer, eine zusätzliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss und die unmittelbare Nähe zu wichtigen Einrichtungen machen das Angebot besonders attraktiv.

??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

???????????????? ???? ?????????

- Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- sieben Zimmer
- drei Schlafzimmer
- vier Badezimmer
- Gasheizung von 2023
- bodentiefe Sprossenfenster 2-fach-Verglasung Kunststoff
- Fliesen im Erdgeschoss
- neue Steinfliesen (2022) im Obergeschoss
- Laminat im Dachgeschoss
- PV- Anlage (SolarEdge) von 2023 mit 9,2 Kwh
- Wallbox
- Glasfaseranschluss
- Smart Home System von Bosch
- gespachtelte Wände
- Einbauküche der Marke Mondo mit Induktionsherd
- Vorratsraum
- vier Badezimmer (zwei Vollbäder mit Wannenbad und bodentiefer Regendusche, zwei Duschbäder)
- Sauna im Obergeschoss
- Ankleidebereich
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss, manuelle Rollläden im OG
- überdachte Terrasse im Erdgeschoss (2020) und Loggia mit Bangkirai-Holz im DG
- Freisitz
- Gegensprechanlage im OG und DG
- 3-Punkt-Sicherheitstür
- Keller mit 4 ausgebauten Räumen sowie Duschbad, Waschküche, Vorratskeller, Heizungskeller, Werkstatt
- zwei Außenstellplätze

??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

## ??? ??? ??? ??????????

Niederkassel besticht als lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer stetig wachsenden Bevölkerung, die besonders Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld bietet. Die ausgezeichnete Infrastruktur verbindet die ruhige Wohnqualität mit einer hervorragenden Anbindung an die nahegelegenen Metropolen Köln und Bonn sowie den internationalen Flughafen Köln/Bonn. Die Stadt überzeugt durch eine niedrige Kriminalitätsrate und ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung, was sie zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien macht, die Wert auf Sicherheit, Komfort und eine nachhaltige Lebensqualität legen.

Die unmittelbare Umgebung in Niederkassel, insbesondere im Stadtteil Lüssdorf, bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Zahlreiche Grünflächen wie der „Alte Turm“ und die malerische Rheinpromenade laden zu entspannenden Spaziergängen und gemeinsamen Stunden im Freien ein. Für die jüngeren Bewohner gibt es mehrere Spielplätze in fußläufiger Entfernung, die zu unbeschwertem Spielen und sozialem Miteinander einladen. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe vielfältige Angebote, darunter eine Kletterwand und Sportanlagen, die aktive Freizeitgestaltung fördern. Gemeinschaftliche Begegnungen werden durch Einrichtungen wie das Matthiashaus und das Vereinsheim der SpVgg Lüssdorf-Ranzel unterstützt, die Raum für kulturelle und soziale Aktivitäten bieten.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Gewinn: Von der katholischen Grundschule Lüssdorf, die nur etwa drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Gesamtschule Niederkassel und dem Kopernikus-Gymnasium, die in rund 15 bis 16 Minuten fußläufig erreichbar sind, ist eine umfassende schulische Betreuung gewährleistet. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Kindertagesstätten in unmittelbarer Nähe, die eine liebevolle Betreuung der Kleinsten sicherstellen. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, sodass Familien jederzeit auf kompetente Gesundheitsdienstleistungen zurückgreifen können. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und PENNY sind in wenigen Gehminuten erreichbar, zudem bietet das nahegelegene Einkaufszentrum in Ranzel eine komfortable Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen, beispielsweise Ludwigsplatz in nur drei Minuten Fußweg, sehr gut, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.



Diese Kombination aus Sicherheit, hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer starken Gemeinschaft macht Niederkassel zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein behütetes und zugleich lebendiges Umfeld legen, in dem Kinder sorglos aufwachsen und sich entfalten können.

??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 53.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ???????: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)