

**Niederkassel / Lülsdorf**

?????????????? ?? ??????????? ?? ?? ?? ??????? ??  
????????? ??????? ?? ?? ?? ?? ?? ?? ?? ???????????  
??????.

---

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



---

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

---

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

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

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

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25377020
???????????	ca. 254 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7
?????????? ???	3
???????????	
???????????	4
???? ??????????????	2011
????? ??????????????	2 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	870.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
???????????	???????
???????????????????	ca. 103 m <sup>2</sup>
??????	
???????	???????, WC ???????????, ????, ??????????????? ???????, ????????

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

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

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

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

?? ??????



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

?? ??????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ??????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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

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

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

????? ? ????????, ??????????? ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???  
?????? ?????????? ??????? 254 ?.?. ?????? ??????????. ?????????? ?? ??????????  
?????? 527 ?.?, ???? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? ?????? ??????  
?????? ??? ?????????????? ??????????. ?????????? ?? 2011 ??? ?????????? ???  
?????????????? ?? 2024, ?? ??????? ?????????? ??????? ?????????? ??????????????,  
????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????, ?????????????? ?? ?????????? ???  
?????????????, ?????????????? ?????????? ? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????  
?????????? ?? ??? ?????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ??? ??? ??????????  
???????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????????. ??????????????  
????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?????????, ?????????????? ?????????? ???  
????????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????????? ??? ?????????? ?????????? - ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????????  
?? ?????????? ??????????. ?????????? ??? ???????, ??? ?????????? ??? ??? ??????????  
??, ??? ?? ?????? ?? ??????? ?????? ?????? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????????  
????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????????? ???  
????????? ??????, ??? ?????????????? ??????, ??? ?? ?????????????? ?????? ???  
?? ?????????? ??????????. ? ?????? ??? ?????????? ?????? ? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ?????????? - ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ??  
????????????? ?????????? ??? ??????. ? ?????? ?????? ?????? ??????, ?? ???  
????????? ??????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????? ??? ??  
????????????? ????. ??? ???, ???????? ?? ?????????? ?? ??? ??? ??? ?????? Lülsdorf  
?? ??? ?????????????? ???, ? ?????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ???  
????????? ??? ?????????? ??????. ? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??????. ?? ?????? ?????????? ?? 85 ?????????? ????. ?  
????? ??????, ?????? ?????? 85 ?????????? ????, ?????????? ??? ?? ??????  
????????????? ?? ????????????, ?? ?????? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??  
????? ??? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??????. ?? ?????????? ???  
????????? ??????, ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ??????, ???  
????????? ??????, ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ??? ??  
????? Bangkirai. ???? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?? ?????? ??? 620 €  
(????? ??????????) ? 800 € (????????????????? ??? ??????????). ???  
????????????? ?????? ??? ??????, ?????? ?? ??????, ?????????? ??? ??????  
????? ??? ?????????? ??????, ?? ?????? ?????????? ??? ??  
?????????, ??? ??????????, ?? ?????????? ??? ?? ?????? ??????. ??????????  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ??????

????????????? ?????????????? ?????? – ???? ??? ??????, ???? ??? ??????? ????  
??????????, ???? ??? ?????????? ??????????. ??????????????, ???? ?? ????  
????????????? ?? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ??? ??????????, ??? ?????? ???  
?? ?????? ??????? ?????????? ????. ? ?????????????? ??????, ?? ??????  
????????? ??????, ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ? ??????  
????????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?????????? ??????????.

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

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

- 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 / Lülsdorf

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

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 Lülsdorf, 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 Lülsdorf-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 Lülsdorf, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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 / Lülsdorf

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

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

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

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

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)

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

---

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