

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25377023	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 168 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	1999	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ?????????????		?????????????,
			?????????????????
			?????????

???????? ?????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

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

????????? ?????????	????????? ?????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????	????? ????? ?????	????? ????????? ?????????	79.70 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	23.10.2035	????????? ????????????? ?????????	C
???? ?????	?????	???? ????? ?????? ?? ????????? ?????????????	2000

???????? ??: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

?? ???????



???????? ??: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

?? ???????



???????? ?????????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lüssdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

?? ?????????



???????? ??: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

??????





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

???????? ??????????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lüssdorf

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

???? ? ?????????????????? ??????????????, ????????? ?? 1999/2000, ????????? ?????????
168 ??. ?????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????? ????????? 259 ??. ??????????
??? ?????? ?????? ??? ??????????????, ?????????? ? ??????? ??????? ?? ??????????
????????????? ??? ??? ?????? ??? ??? ?????????? ??? ??????. ? ?????????????? ??????????????
????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ????????? - ??????????????????????????
????????????? ?????????????????? - ??? ??? ??????????. ?????????????? ??? ??????, ??? ??????????????
????? ?????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????????? ??? ??????????????
?????????????????. ??? ??? ?????????????? ?????????? ?? ??? ?????????????????? WC ??????????????,
????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ??????????????????. ?? ?????????
????????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ???
????????????????? ??? ?????????????????? ??????????????. ? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????
????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??? ?? ?????????????????? ??????????
?? ?????????? ??? ??????????????????. ? ??????????????????, ?????????? ?????????? ?????? ??????????????????
????????????????? ??? ?????????????????? ?? ?????????????? Siemens ??? ?????????????? ??????. ???
????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????? ??????. ??? ?????? ??? ??????
????? ?????????? ?????? ?????? ??????. ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????, ?????????? ??
?????????????????, ?????????? ?????????? ? ??????????. ?? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????
?? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??? ??????. ?????? ??????????????
?????? - ?? ?????????? ?????? ??? 3,60 ?????? - ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ???
?????? - ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ? ??????????????. ?? ?????????
?????? ?????????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ??????. ?
????????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????, ?????????????????? ?????????? ??
????????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?????????????????????? ?????????????? - ??? ?????????????
????????????? ??????????????. ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????
????????????? ?????????????????? ??????. ?? ?????? ?????????????? ?? ??? ??????, ?????????????????
????????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????????????? ??????????????. ?????????????? ???????,
????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????????????? ?????????????? ?????????????? ?? ??????
?????????????, ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????????.

???????? ??????????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

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

- 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

???????? ?????????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülldorf

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

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 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 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 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. 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 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 Reihemittelhaus 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.

???????? ??????????: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülldorf

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

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.

???????? ??????????: 25377023 - 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