

Niederkassel / Lülisdorf

## Különálló családi ház nagymamalakással a Rajna közelében, igényes ízlésnek megfelelően.

VP azonosító: 25377020



VÉTELÁR: 930.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 254 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 527 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25377020                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 254 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 7                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 4                        |
| Építés éve            | 2011                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 930.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusített                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 103 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.10.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 53.20 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2011                |

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



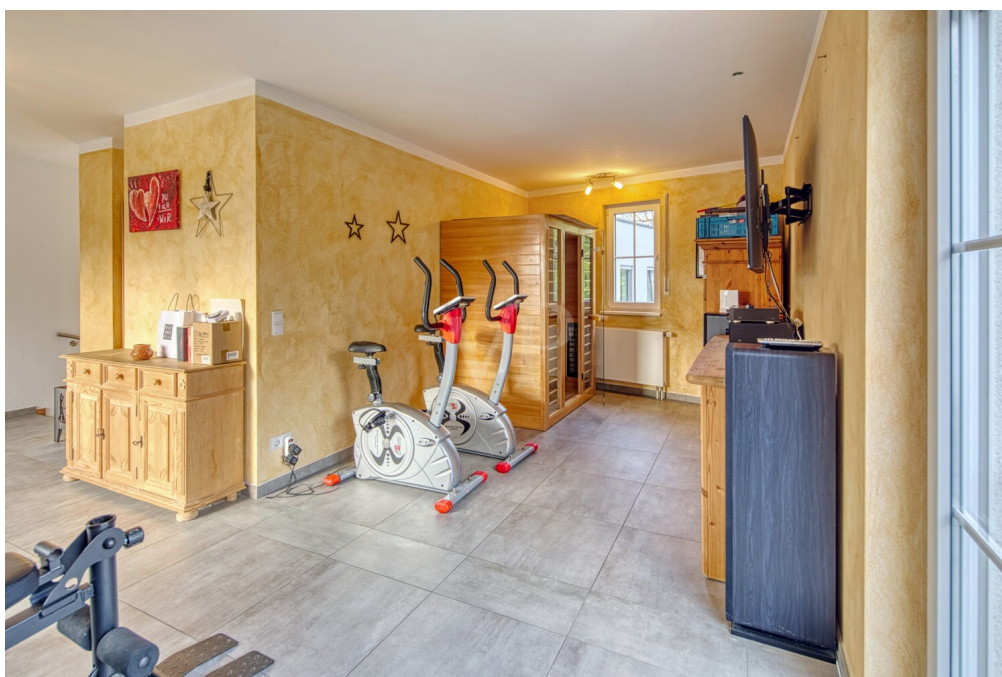
VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



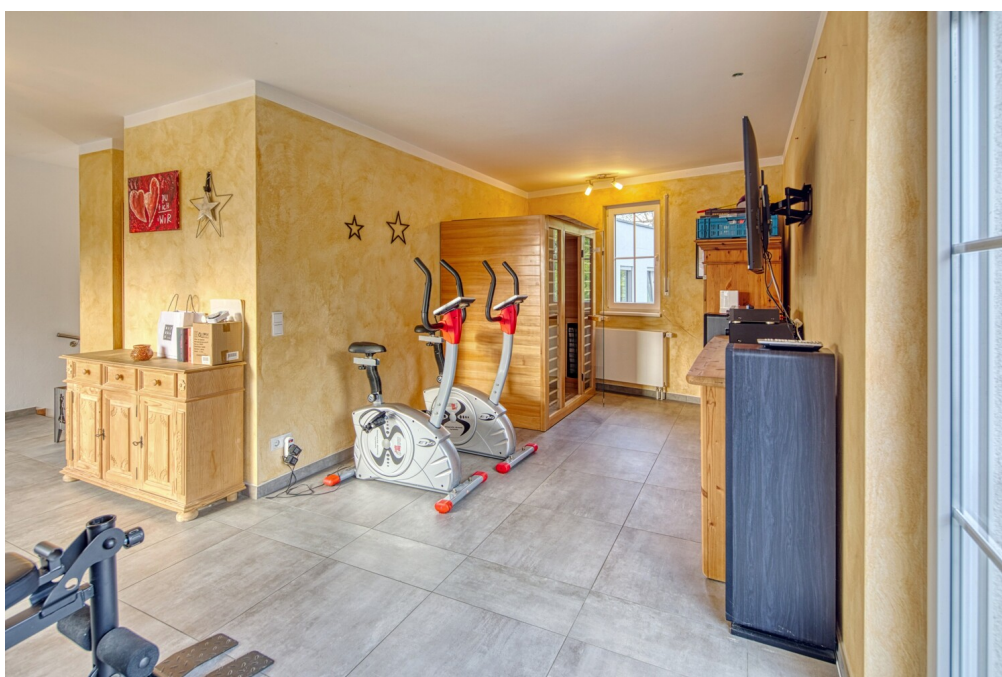
VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Az első benyomás

Ez a tágas, különálló családi ház egy további tetotéri lakással körülbelül 254 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. Egy körülbelül 527 m<sup>2</sup>-es telken fekvő, modern és gondosan karbantartott otthon ideális az igényes vásárlók számára. A 2011-ben épült és utoljára 2024-ben korszerűsített ingatlan kiváló minőségű kivitelezéssel, tágas elrendezéssel és modern dizájnnal büszkélkedhet, így tökéletes családok, többgenerációs háztartások vagy párok számára, akik értékelik a tágas életet modern környezetben. A ház két különálló lakóegységből áll, amelyek rugalmasan használhatók. Összesen hét arányos szoba áll rendelkezésre, köztük három hálószoba, amelyek sokoldalú használati lehetőségeket kínálnak. Négy teljes fürdőszoba biztosítja a kényelmet és a magánéletet – ami különösen értékes tulajdonság a többszemélyes háztartások számára. Az ingatlanba belépve egy modern elosztó fogadja, ahonnan a szobák harmonikusan áramlanak. A kiváló minőségű kivitelezés megfelel az igényes elvárásoknak, és olyan jellemzőkben nyilvánul meg, mint a modern padlóburkolat, a stílusos fürdőszobai berendezések, az új, beépített konyha és a hívogató elrendezés. Az ingatlan szíve a nyitott területe nappali és étkező – egy világos tér, amely tökéletes a család és a barátok fogadására. A szomszédos nyitott konyha tágas kamrával lenyűgöző méretével és funkcionalitásával. Innen kilátás nyílik a Lülisdorf-toronyra és a gondozott kertre, amely számos lehetőséget kínál a kikapcsolódásra és a szabadidő kikapcsolódására. A szomszédos fedett terasz privát szabadidő pihenőhelyet biztosít. A földszint 85 négyzetméteres. Az első emelet, amely szintén közel 85 négyzetméteres, egy hálószobát foglal magában gardróbba, egy gyönyörű, természetes fényrel megvilágított fürdőszobát és egy nyitott teret, amely irodaként vagy edzőteremként is használható. A legfelső emeleti lakás, amely egy külső lépcsőn közelíthető meg, 84 négyzetméteres, és két szobából, egy tágas fürdőszobából, egy nyitott konyhából, egy kis háztartási helyiségből és egy szép, Bangkirai fából készült erkélyből áll. Ez a lakás jelenleg 620 euróért (rezsi nélkül) vagy 800 euróért (rezsivel együtt) bérelhető. Az alagsorban található három átalakított szoba, szintén fürdőszobával, egy nagyon tágas ház képét teszi teljessé. Ezenkívül az alagsorban található egy műhely, egy mosókonyha, a kazánház és további két szoba. Boséges parkolóhely és tárolóhely áll rendelkezésre. Az ingatlan számos kerttervezési lehetőséget kínál – legyen szó akár gyerekekről, kertészkedés szerelmeseiről vagy hobbi kertészekről. Összefoglalva, ez a ház tágasságával, kényelmével és kiváló minőségű kivitelezésével lenyűgöző. A jól megtervezett alaprajz, a négy modern fürdőszoba, a tetotérben található további, önálló lakás, valamint a nélkülözhetetlen szolgáltatások közvetlen közelsége teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá.

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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