

Niederkassel – Lülsdorf

Jól karbantartott sorház átgondolt helyiséggel és napos terasszal

VP azonosító: 25377023



VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 259 m²

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

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

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25377023	Vételár	549.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 168 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Építés éve	1999		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	79.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	23.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

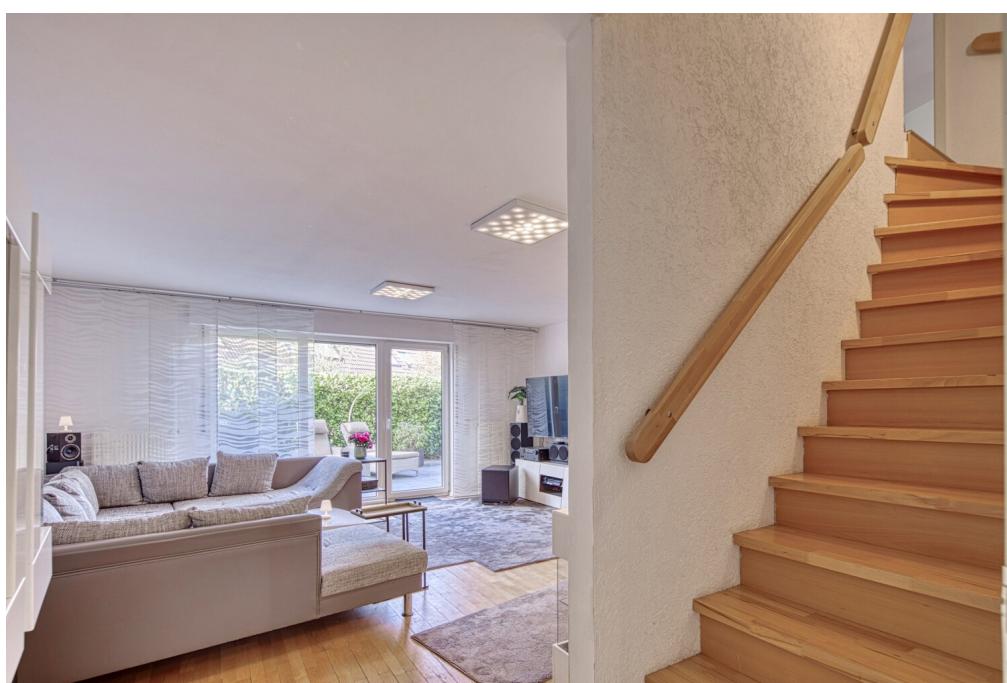
VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Alaprajzok

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





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

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Az elso benyomás

Ez a jól megtervezett sorház, amely 1999/2000-ben épült, körülbelül 168 m² lakóterülettel büszkélkedhet, és egy nagyjából 259 m²-es telken fekszik. Kényelmes otthonot kínál családoknak, pároknak vagy bárkinek, aki értékeli a tágas életteret és a dolgozószobának helyet. Az átgondolt elrendezés összesen öt szobát – köztük négy hálószobát – és két fürdőszobát foglal magában. A házba belépve egy barátságos eloszoba fogadja, ahol boséges hely van egy gardrób és a minden nap holmik számára. A központi folyosóról, amelyhez egy vendég WC tartozik, közvetlenül a nyitott teru nappaliba és étkezobe jutunk. A tágas, padlótól a mennyezetig éró ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, és kellemes hangulatot teremtenek. Az újonnan épült teraszra közvetlenül ki lehet jutni, ahol a szabadban pihenhet, és barátokkal és családdal étkezhet. A szomszédos, nyitott teru konyha funkcionálisan lett kialakítva, és Siemens készülékekkel, valamint indukciós fozolappal van felszerelve. Egy külön kamra további tárolóhelyet kínál. Egy tömörfa lépcso vezet az emeletre. Két rugalmasan alakítható szoba áll rendelkezésre, amelyek ideálisak hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodának. A világos és tágas, természetes fénnnyel megvilágított fürdőszoba kellemes napkezdetet biztosít. A legfelső emeleten – akár 3,60 méteres belmagassággal – további két szoba és egy zuhanyzó található – tökéletes pihenohely idősebb gyermekek vagy vendégek számára. A bútorok jól karbantartottak, tartósak és a minden nap kényelmet szem előtt tartva terveztek. A kültéri rész könnyen kezelhető, napos terasszal büszkélkedhet, ahol boséges hely van ülohelyek és szabadidos tevékenységek számára – minimális karbantartást igényelve. A földszinten található háztartási helyiségek további praktikus tárolóhelyet biztosít. A ház egy csendes, rendezett lakóövezetben található, jó tömegközlekedési kapcsolatokkal. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és számos szabadidos tevékenység a közvetlen közelben található, így a helyszín különösen vonzó.

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

Minden a helyszínrol

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 Lülsdorf 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 Lülsdorf zeugt von der nachhaltigen Beliebtheit dieses Viertels als idealer Lebensmittelpunkt für Familien.

Für Familien bietet Lülsdorf 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 Lülsdorf 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 Lülsdorf-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 Reihenmittelhaus 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.

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com