

Niederkassel – Lülisdorf

## Jól karbantartott sorház át gondolt helyiség- konceptióval és napos terasszal

VP azonosító: 25377023



VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 259 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

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

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25377023
Hasznos lakótér	ca. 168 m²
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1999
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	79.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25377023 - 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: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf**

## Az első benyomás

Ez a jól megtervezett sorház, amely 1999/2000-ben épült, körülbelül 168 m<sup>2</sup> lakóterülettel büszkélkedhet, és egy nagyjából 259 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Kényelmes otthont kínál családoknak, pároknak vagy bárkinek, aki értékeli a tágas életteret és a dolgozószobának helyet. Az átgondolt elrendezés összesen öt szobát – köztük négy hálósobát – és két fürdősobát foglal magában. A házba belépve egy barátságos elosztó fogadja, ahol bőséges hely van egy gardrób és a mindennapi holmik számára. A központi folyosóról, amelyhez egy vendég WC tartozik, közvetlenül a nyitott terü nappaliba és étkezőbe jutunk. A tágas, padlótól a mennyezetig érő 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 étkezhetsz. A szomszédos, nyitott terü konyha funkcionálisan lett kialakítva, és Siemens készülékekkel, valamint indukciós főzőlappal van felszerelve. Egy külön kamra további tárolóhelyet kínál. Egy tömörfa lépcső vezet az emeletre. Két rugalmasan alakítható szoba áll rendelkezésre, amelyek ideálisak hálósobaként, gyerekszobaként vagy irodának. A világos és tágas, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba kellemes napkezdetet biztosít. A legfelső emeleten – akár 3,60 méteres belmagassággal – további két szoba és egy zuhanyzó található – tökéletes pihenőhely idősebb gyermekek vagy vendégek számára. A bútorok jól karbantartottak, tartósak és a mindennapi kényelmet szem előtt tartva tervezték. A kültéri rész könnyen kezelhető, napos terasszal büszkélkedhet, ahol bőséges hely van ülohelyek és szabadidős tevékenységek számára – minimális karbantartást igényelve. A földszinten található háztartási helyiség további praktikus tárolóhelyet biztosít. A ház egy csendes, rendezett lakóövezetben található, jó tömegközlekedési kapcsolatokkal. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és számos szabadidős tevékenység a közvetlen közelben található, így a helyszín különösen vonzó.

VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## 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 – Lülisdorf**

## Minden a helyszínról

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

Für Familien bietet Lülisdorf 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 Lülisdorf 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 Lülisdorf-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.

**VP azonosító: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 – 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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