

Niederkassel – Lülldorf

## Casa a schiera ben tenuta con un concetto di spazio ben studiato e terrazza soleggiata

*Codice oggetto: 25377023*



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25377023
Superficie netta	ca. 168 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülldorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	23.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	79.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lüssdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lüssdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülldorf**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera ben progettata, costruita nel 1999/2000, vanta circa 168 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e sorge su un terreno di circa 259 m<sup>2</sup>. Offre una casa confortevole per famiglie, coppie o chiunque apprezzi un soggiorno spazioso e spazio per un ufficio domestico. La disposizione attentamente progettata comprende un totale di cinque stanze, di cui quattro camere da letto, e due bagni. Entrando in casa, si viene accolti da un accogliente ingresso con ampio spazio per un guardaroba e gli effetti personali di uso quotidiano. Dal corridoio centrale con un bagno per gli ospiti adiacente, si accede direttamente alla zona giorno e pranzo open space. Le ampie finestre a tutta altezza forniscono molta luce naturale e creano un'atmosfera piacevole. L'accesso diretto alla terrazza di nuova costruzione invita a rilassarsi all'aperto e a gustare i pasti con amici e familiari. L'adiacente cucina open space è progettata in modo funzionale e dotata di elettrodomestici Siemens e piano cottura a induzione. Una dispensa separata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Una scala in legno massello conduce al piano superiore. Sono disponibili due stanze flessibili, ideali come camere da letto, camerette o uffici. Il bagno, luminoso e molto spazioso, con luce naturale, assicura un piacevole inizio di giornata. Al piano superiore, con soffitti alti fino a 3,60 metri, si trovano altre due camere e un bagno con doccia, perfetto come rifugio per i bambini più grandi o per gli ospiti. L'arredamento è ben curato e progettato per durare a lungo e offrire il massimo comfort quotidiano. L'area esterna vanta una terrazza soleggiata e di facile manutenzione, con ampio spazio per sedute e attività ricreative, che richiede una manutenzione minima. Un ripostiglio al piano terra offre ulteriore pratico spazio di stoccaggio. La casa si trova in una tranquilla zona residenziale ben servita dai mezzi pubblici. Negozi, scuole e una varietà di attività ricreative si trovano nelle immediate vicinanze, rendendo la posizione particolarmente attraente.

Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf**

## Tutto sulla posizione

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 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.

**Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülisdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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