

Niederkassel / Lülldorf

Großzügiger Bungalow mit überdachter Terrasse, Garten und ruhiger Lage

Codice oggetto: 26377017



PREZZO D'ACQUISTO: 568.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 834 m²

Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

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

Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26377017
Superficie netta	ca. 112 m ²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	568.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	03.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	204.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La proprietà



Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

La proprietà



Zum 360°
Rundgang

den Link in der
Bildunterschrift anklicken

Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Planimetrie



Wegweiserplan, nicht maßstäblich



Kapazitäten, nicht maßstäblich



Repräsentation, nicht maßstabstreu

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: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Una prima impressione

In angenehmer Wohnlage präsentiert sich dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1967 als ideales Zuhause für alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Auf rund 112 m² Wohnfläche und einem ca. 834 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen durchfluten den Wohnbereich mit Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der offen angrenzende Essbereich führt direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse, die den Wohnraum in den Sommermonaten erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der sonnige, pflegeleicht angelegte Garten bietet Privatsphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – vom liebevoll angelegten Familiengarten bis hin zur Realisierung eines Außenpools.

Die modernisierte Küche mit großzügiger Kochinsel bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und verbindet Funktionalität mit wohnlichem Ambiente. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separatem WC vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist das größtenteils wohnlich ausgebaute Untergeschoss. Mehrere flexibel nutzbare Räume eignen sich ideal als Homeoffice, Hobby- oder Fitnessbereich sowie für Gäste. Ein helles Zimmer mit eigenem Duschbad, umfangreiche Nutz- und Abstellflächen sowie ein separater Außenzugang bieten zusätzlichen Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Garage sowie zahlreiche Stellplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge oder ein größeres Wohnmobil.

Mit ihrem großzügigen Grundstück, dem flexiblen Raumangebot und dem komfortablen Wohnen auf einer Ebene bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Dettagli dei servizi

- moderne Einbauküche (ca. 9 Jahre alt)
- 3-fach verglaste Fenster aus 2012
- gedämmte Rollladenkästen (2012)
- elektrisch gesteuerte Aluminium-Rollläden (2012)
- Dach gedämmt (2012)
- Voll-Klinker mit dahinter liegender Dämmung (ca. 2005)
- regelmäßig gewartete Öl-Zentralheizung aus 1987
- zentrale Warmwasserversorgung über die Ölheizung

Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Tutto sulla posizione

Niederkassel-Lülldorf besticht als ruhiger, familienfreundlicher Vorort mit einer ausgewogenen Mischung aus gehobener Wohnqualität und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Stadt profitiert von ihrer idealen Lage zwischen Köln und Bonn, die eine hervorragende Anbindung an urbane Zentren mit sich bringt, ohne dabei die Ruhe und Sicherheit einer naturnahen Umgebung einzubüßen. Die stabile Eigentümerstruktur und die großzügigen Wohnflächen unterstreichen den hohen Lebensstandard, während die niedrige Kriminalitätsrate und das umfassende Angebot an Nahversorgung und medizinischer Grundversorgung ein sicheres und komfortables Lebensumfeld schaffen.

Die unmittelbare Umgebung in Niederkassel-Lülldorf bietet eine besonders angenehme Atmosphäre für ältere Paare und Familien gleichermaßen, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und eine gepflegte Nachbarschaft legen. Die Nähe zu vielfältigen Gesundheitsdienstleistern garantiert eine schnelle und unkomplizierte medizinische Betreuung: So sind Fachärzte, Hausarztpraxen und Apotheken bereits in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für Familien sorgen zahlreiche Kindergärten, Spielplätze und Schulen in der Umgebung für beste Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die fußgängerfreundliche Infrastruktur wird durch nahegelegene Bushaltestellen ergänzt, die eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Städte gewährleisten. Viele Einkaufsmöglichkeiten sind sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad oder PKW schnell erreichbar.

Erholsame Spaziergänge und entspannte Stunden im Grünen bieten die nahegelegenen Grünflächen sowie die Rheinpromenade Lülldorf, die in nur 7 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese harmonische Kombination aus Sicherheit, Komfort und naturnaher Lebensqualität macht Niederkassel-Lülldorf zu einem idealen Wohnort für Paare und Familien, die ein behagliches Zuhause in einer gepflegten und gut angebundenen Umgebung suchen. Hier lässt sich das Leben in einer Atmosphäre der Geborgenheit und mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe genießen.

Codice oggetto: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com