

Niederkassel / Lülsdorf

Großzügiges, modernes Familienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Número da propriedade: 25377020



PREÇO DE COMPRA: 870.000 EUR • ÁREA: ca. 254 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 527 m²

Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25377020	Preço de compra	870.000 EUR
Área	ca. 254 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Área útil	ca. 103 m ²
Ano de construção	2011	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	53.20 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	22.10.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Plantas dos pisos

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Uma primeira impressão

Dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Dachgeschosswohnung weist eine Wohnfläche von ca. 254 m² aus. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 527 m² präsentiert sich das moderne und äußerst gepflegte Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Die Immobilie wurde im Jahr 2011 errichtet und präsentiert sich dank kontinuierlicher Pflege und Modernisierung im Jahr 2026 im neuwertigen Zustand. Aufgrund des hohen Ausstattungsstandards, der großzügigen Raumaufteilung und der zeitgemäßen Gestaltung eignet sich dieses Objekt hervorragend für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Paare, die großzügiges Wohnen und Arbeiten in einem modernen Umfeld schätzen.

Das Haus erstreckt sich über zwei Wohneinheiten, die flexibel genutzt werden können. Insgesamt stehen Ihnen sieben vorteilhaft geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Mit vier vollwertigen Badezimmern ist für Komfort und Privatsphäre gesorgt – ein Aspekt, der vor allem im Alltag mit mehreren Personen großen Mehrwert schafft.

Beim Betreten der Immobilie erwartet Sie ein zeitgemäß gestalteter Eingangsbereich, von dem aus sich die Räume harmonisch erschließen. Ausstattungsqualität erfüllt gehobene Ansprüche und zeigt sich unter anderem in den modernen Bodenbelägen, den stilvollen Sanitäreinrichtungen, der neuen Einbauküche und der einladenden Raumaufteilung.

Herzstück der Immobilie bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich – ein lichtdurchfluteter Raum, der Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die angrenzende, offene Küche mit einem großzügigen Vorratsraum überzeugt durch ihre Großzügigkeit und Funktionalität. Von hier aus genießen Sie den Blick auf den Lülsdorfer Turm sowie in den gepflegten Garten, der vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung oder Freizeitgestaltung im Freien eröffnet. Dank der angrenzenden überdachten Terrasse profitieren Sie von einem privaten Rückzugsbereich im Freien. Das Erdgeschoss erstreckt sich über 85 Quadratmeter. Im ersten Obergeschoss befinden sich auf knapp 85 Quadratmetern ein Master Bedroom plus Ankleidezimmer, ein wunderschönes Tageslicht- Badezimmer und ein offener Raum, der vielfältig als Büro oder Gym genutzt werden kann.

Die Dachgeschoss-Wohnung, welche über eine Außentreppe erreichbar ist, erstreckt sich mit ihren 84 Quadratmetern über zwei Zimmer, einem ebenfalls großzügigen Badezimmer, einer offenen Küche, einem kleinen Hauwirtschaftsraum und einem schönen Balkon aus Bangkirai-Holz.

Diese Wohnung ist derzeit für 620 EUR/kalt bzw. 800 EUR/warm vermietet.

Drei als Nutzfläche gerechnete zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im Kellergeschoss mit Badezimmer runden das Bild eines sehr geräumigen Hauses ab. Bei Bedarf und vorbehaltlich einer Baugenehmigung, kann in diesem Geschoss noch eine weitere Wohnung errichtet werden. Zusätzlich befinden sich eine Werkstatt, eine Waschküche, der Heizungsraum und zwei zusätzliche Räume im Kellergeschoss.

Für Fahrzeuge und zusätzliche Abstellfläche ist ausreichend gesorgt. Das Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung – sei es für Kinder, Gartenliebhaber oder Hobbygärtner.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses Haus als eine Immobilie, die mit Großzügigkeit, Raumkomfort und einem hohen Ausstattungsstandard überzeugt. Die durchdachte Raumaufteilung, vier moderne Badezimmer, eine zusätzliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss und die unmittelbare Nähe zu wichtigen Einrichtungen machen das Angebot besonders attraktiv.

Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Detalhes do equipamento

- Zweitwohnung im Dachgeschoss
- sieben Zimmer
- drei Schlafzimmer
- vier Badezimmer
- Gasheizung von 2023
- boden tiefe 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

Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Tudo sobre a localização

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 Lülsdorf, 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 Lülsdorf-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 Lülsdorf, 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.

Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 53.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf

Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8

E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com