

Niederkassel – Lülsdorf

## Gepflegtes Reihenmittelhaus mit durchdachtem Raumkonzept und sonniger Terrasse

*Número da propriedade: 25377023*



**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 168 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 259 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25377023 - 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: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25377023	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 168 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5		
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1999		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25377023 - 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	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.10.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25377023 - 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: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Uma primeira impressão

Dieses gut geschnittene Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1999/2000 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> und einem ca. 259 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es bietet ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wert auf großzügiges Wohnen und Raum für Homeoffice legen. Das durchdachte Raumkonzept umfasst insgesamt fünf Zimmer – darunter vier Schlafzimmer -sowie zwei Badezimmer.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Alltagsutensilien. Von der zentralen Diele mit angrenzendem Gäste-WC gelangen Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich. Großzügige, bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur neu angelegten Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien und geselligen Mahlzeiten im Grünen ein.

Die angrenzende, offene Küche ist funktional geschnitten und mit Siemens-Geräten sowie einem Induktionskochfeld ausgestattet. Ein separater Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Über eine Vollholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier stehen zwei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das helle und sehr geräumige Tageslichtbad sorgt für einen angenehmen Start in den Tag.

Im Dachgeschoss - mit einer Deckenhöhe bis zu 3,60 Meter- befinden sich zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad – perfekt als Rückzugsort für ältere Kinder oder Gäste.

Die Ausstattung ist gepflegt und auf Langlebigkeit sowie täglichen Komfort ausgelegt.

Der Außenbereich überzeugt mit einer pflegeleichten, sonnigen Terrasse, die ausreichend Platz für Sitzgruppen und Freizeitgestaltung bietet – ganz ohne großen Pflegeaufwand. Ein Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss bietet eine zusätzliche praktische Nutzfläche.

Das Haus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv.

Número da propriedade: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25377023 - 53859 Niederkassel – Lülsdorf

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25377023 - 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](mailto:troisdorf@von-poll.com)

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

---

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