Niederkassel / Lülsdorf

Großzügiges, modernes Einfamilienhaus mit separater Dachgeschosswohnung

Objektnummer: 25377020



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 527 m²

Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25377020
Wohnfläche	ca. 254 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	53.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.10.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

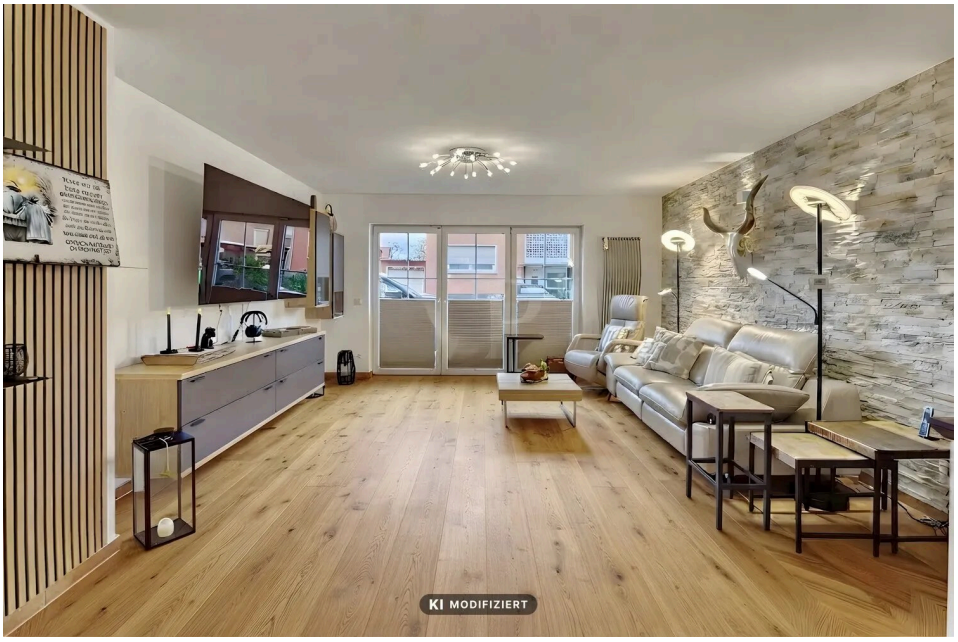
Die Immobilie





Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus mit zusätzlicher Dachgeschosswohnung bietet rund 254 m² Wohnfläche auf einem ca. 527 m² großen Grundstück. Die 2011 errichtete Immobilie überzeugt mit moderner Ausstattung, gepflegtem Zustand und einem flexiblen Raumkonzept – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Paare mit Wunsch nach großzügigem Wohnen und Arbeiten.
Das Haus verfügt über zwei flexibel nutzbare Wohneinheiten mit insgesamt sieben gut geschnittenen Zimmern, drei Schlafzimmern und vier vollwertigen Badezimmern. Moderne Bodenbeläge, stilvolle Sanitärausstattungen und eine neue Einbauküche unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort. Durch kontinuierliche Pflege und Modernisierung präsentiert sich die Immobilie 2026 in nahezu neuwertigem Zustand.
Das ca. 85 m² große Erdgeschoss wird durch den offen gestalteten, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich geprägt. Die angrenzende offene Küche bietet viel Platz und verfügt über einen praktischen Vorratsraum. Von hier genießen Sie den Blick auf den Lülsdorfer Turm und den gepflegten Garten. Die überdachte Terrasse schafft einen geschützten Übergang ins Freie und lädt zum Entspannen ein.
Im ersten Obergeschoss befinden sich auf knapp 85 m² ein großzügiges Master Bedroom mit Ankleidezimmer, ein hochwertiges Tageslichtbad sowie ein weiterer offener Raum, der sich flexibel als Büro, Fitnessbereich oder Rückzugsort nutzen lässt.
Die über eine Außentreppe erreichbare Dachgeschosswohnung umfasst ca. 84 m² mit zwei Zimmern, großzügigem Badezimmer, offener Küche, kleinem Hauswirtschaftsraum und Balkon mit Bangkirai-Holzbelag. Sie ist derzeit für 620 EUR Kaltmiete bzw. 800 EUR Warmmiete vermietet und bietet sich beispielsweise zur teilweisen Refinanzierung oder als separate Wohneinheit für Angehörige an.
Auch das Kellergeschoss bietet vielseitige Möglichkeiten. Drei zu Wohnzwecken ausgebaute und als Nutzfläche ausgewiesene Räume verfügen über Badezimmer, Küche und einen separaten Eingang. Vorbehaltlich einer entsprechenden Baugenehmigung besteht die Möglichkeit, hier eine weitere Wohnung zu schaffen. Zusätzlich stehen Werkstatt, Waschküche, Heizungsraum und zwei weitere Räume zur Verfügung.
Der gepflegte Außenbereich bietet Platz für Kinder, Gartenfreunde und Hobbygärtner. Auch für Fahrzeuge und zusätzliche Abstellmöglichkeiten ist ausreichend gesorgt.
Fazit: Die Immobilie verbindet großzügige Flächen, moderne Ausstattung und ein vielseitiges Nutzungskonzept. Zwei Wohneinheiten, vier Badezimmer, zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss und weiteres Ausbaupotenzial machen dieses Haus zu einem attraktiven und flexibel nutzbaren Zuhause.
Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Ausstattung und Details

•Zweitwohnung im Dachgeschoss
•sieben Zimmer
•drei Schlafzimmer
•vier Badezimmer
•Gasheizung von 2023
•bodentiefe 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 Pantry-Küche, Duschbad, Waschküche, Vorratskeller, Heizungskeller, Werkstatt
•zwei Außenstellplätze

Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b, 53840 Troisdorf
Tel.: +49 2241 - 86 61 90 8
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com