Niederkassel / Lülsdorf

Detached single-family house with granny flat in close proximity to the Rhine for discerning tastes.

Property ID: 25377020



PURCHASE PRICE: 850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 254 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 527 m^2

Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

At a glance

Property ID	25377020
Living Space	ca. 254 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	4
Year of construction	2011
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	850.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 103 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	22.10.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	53.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

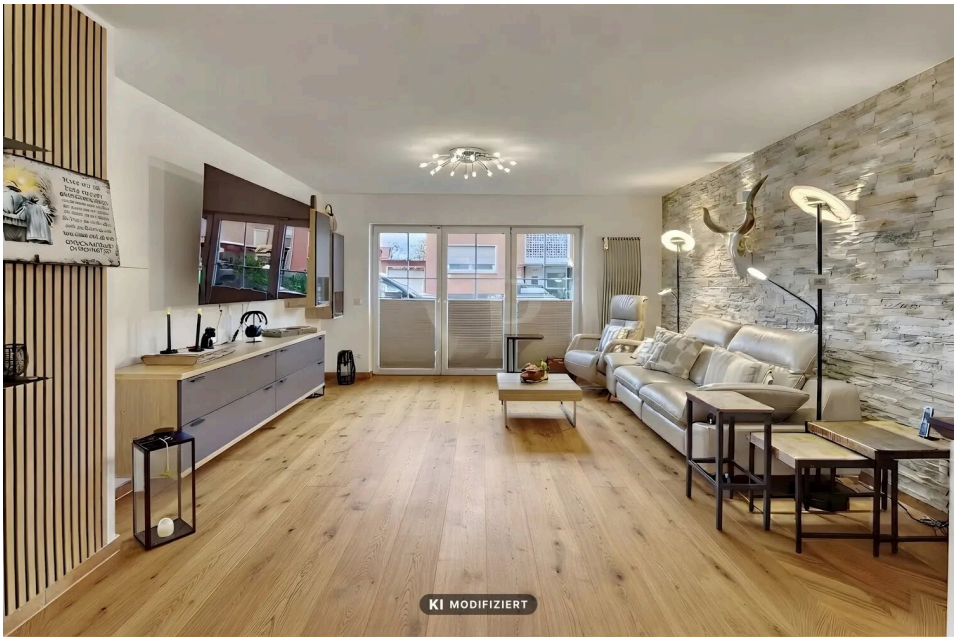
The property





Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

The property





Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

The property





Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

The property





Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

The property





Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

The property





Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

The property





Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

The property





Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

The property





Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Floor plans





VON POLL IMMOBILIEN®



VON POLL IMMOBILIEN®



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

A first impression

This spacious, detached single-family home with an additional attic apartment offers approximately 254 m² of living space. Situated on a plot of approximately 527 m², this modern and meticulously maintained home is ideal for discerning buyers. Built in 2011 and last modernized in 2024, the property boasts high-quality finishes, a generous layout, and contemporary design, making it perfect for families, multi-generational households, or couples who appreciate spacious living in a modern setting. The house comprises two separate living units that can be used flexibly. A total of seven well-proportioned rooms are available, including three bedrooms offering versatile usage options. Four full bathrooms ensure comfort and privacy – a particularly valuable feature for multi-person households. Upon entering the property, you are greeted by a contemporary entrance hall, from which the rooms flow harmoniously. The high-quality finishes meet discerning standards and are evident in features such as modern flooring, stylish bathroom fixtures, a new fitted kitchen, and an inviting layout. The heart of the property is the open-plan living and dining area – a light-filled space perfect for entertaining family and friends. The adjacent open kitchen, complete with a spacious pantry, impresses with its generous size and functionality. From here, you can enjoy views of Lülsdorf Tower and the well-maintained garden, which offers a variety of opportunities for relaxation and outdoor recreation. The adjoining covered terrace provides a private outdoor retreat. The ground floor spans 85 square meters. The first floor, also nearly 85 square meters, comprises a master bedroom with a dressing room, a beautiful bathroom with natural light, and an open-plan space that can be used as an office or gym. The top-floor apartment, accessible via an external staircase, spans 84 square meters and comprises two rooms, a spacious bathroom, an open-plan kitchen, a small utility room, and a lovely balcony made of Bangkirai wood. This apartment is currently rented for €620 (excluding utilities) or €800 (including utilities). Three converted rooms in the basement, also with a bathroom, complete the picture of a very spacious house. Additionally, the basement includes a workshop, a laundry room, the boiler room, and two further rooms. Ample parking and storage space are provided. The property offers a variety of landscaping possibilities – whether for children, gardening enthusiasts, or hobby gardeners. In summary, this house presents itself as a property that impresses with its spaciousness, comfort, and high-quality finishes. The well-designed floor plan, four modern bathrooms, an additional self-contained apartment in the attic, and the immediate proximity to essential amenities make this property particularly attractive.

Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Details of amenities

•Einliegerwohnung 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 Duschbad, Waschküche, Vorratskeller, Heizungskeller, Werkstatt
•zwei Außenstellplätze

Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

All about the location

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.

Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Other information

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.

Property ID: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Norbert Hausen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com