Niederkassel / Lülsdorf

Casa unifamiliar independiente con apartamento anexo muy cerca del Rin para gustos exigentes.

Número de propiedad: 25377020



PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 254 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 527 m^2

Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25377020
Superficie habitable	ca. 254 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	4
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 103 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	22.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	53.2 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

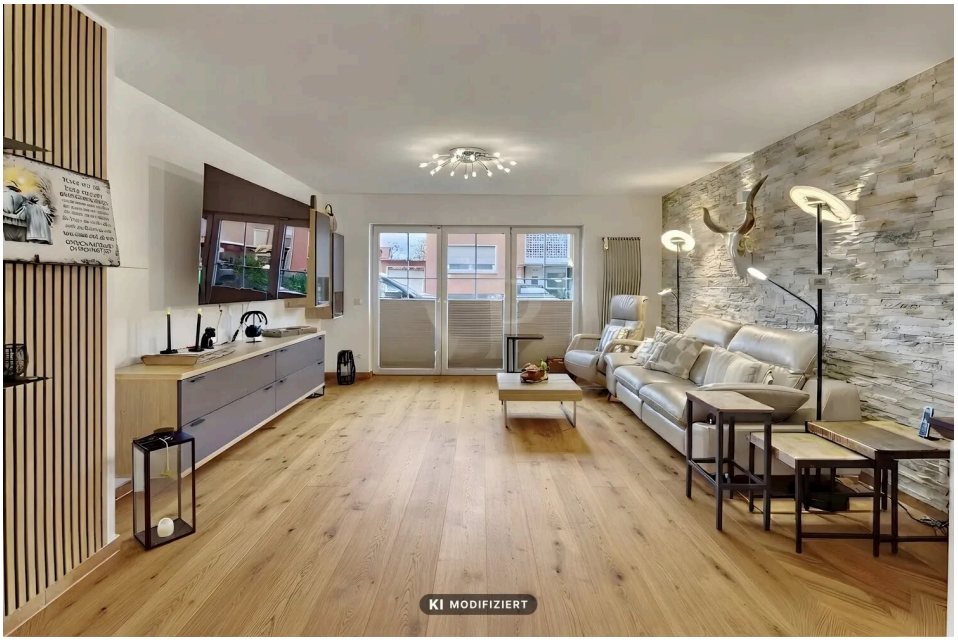
La propiedad





Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propiedad





Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar independiente con un ático adicional ofrece aproximadamente 254 m² de espacio habitable. Ubicada en una parcela de aproximadamente 527 m², esta casa moderna y meticulosamente mantenida es ideal para compradores exigentes. Construida en 2011 y modernizada por última vez en 2024, la propiedad presume de acabados de alta calidad, una distribución generosa y un diseño contemporáneo, lo que la hace perfecta para familias, hogares multigeneracionales o parejas que aprecian un espacio amplio en un entorno moderno. La casa consta de dos viviendas independientes con uso flexible. Dispone de un total de siete habitaciones bien proporcionadas, incluyendo tres dormitorios que ofrecen opciones de uso versátiles. Cuatro baños completos garantizan comodidad y privacidad, una característica especialmente valiosa para hogares con varias personas. Al entrar en la propiedad, le recibe un recibidor contemporáneo, desde el cual las habitaciones fluyen armoniosamente. Los acabados de alta calidad cumplen con los estándares más exigentes y se evidencian en características como suelos modernos, elegantes sanitarios, una cocina nueva y equipada y una distribución acogedora. El corazón de la propiedad es el salón-comedor de planta abierta, un espacio luminoso, perfecto para recibir a familiares y amigos. La cocina abierta contigua, con una amplia despensa, impresiona por su generoso tamaño y funcionalidad. Desde aquí, podrá disfrutar de las vistas a la Torre Lülsdorf y al cuidado jardín, que ofrece diversas oportunidades para relajarse y disfrutar del aire libre. La terraza cubierta contigua ofrece un rincón privado al aire libre. La planta baja tiene 85 metros cuadrados. La primera planta, también de casi 85 metros cuadrados, consta de un dormitorio principal con vestidor, un hermoso baño con luz natural y un espacio diáfano que puede utilizarse como oficina o gimnasio. El apartamento de la planta superior, accesible por una escalera exterior, tiene 84 metros cuadrados y consta de dos habitaciones, un amplio baño, una cocina abierta, un pequeño lavadero y un precioso balcón de madera de Bangkirai. Este apartamento se alquila actualmente por 620 € (sin gastos) o 800 € (con gastos). Tres habitaciones reformadas en el sótano, también con baño, completan la imagen de una casa muy espaciosa. Además, el sótano incluye un taller, un lavadero, la sala de calderas y dos habitaciones más. Dispone de amplio aparcamiento y trastero. La propiedad ofrece diversas posibilidades de paisajismo, ya sea para niños, aficionados a la jardinería o aficionados a la jardinería. En resumen, esta casa impresiona por su amplitud, comodidad y acabados de alta calidad. La distribución bien diseñada, los cuatro baños modernos, un apartamento independiente adicional en el ático y la proximidad a los servicios básicos la hacen especialmente atractiva.

Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Detalles de los servicios

•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

Número de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Otros datos

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 de propiedad: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Norbert Hausen

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com