Niederkassel / Lülsdorf

# Maison individuelle avec studio indépendant, à proximité du Rhin, idéale pour les goûts exigeants.

*CODE DU BIEN: 25377020*



PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 254 $m^2$ • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 527 $m^2$

CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25377020 |
| Surface habitable | ca. 254 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 7 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 2011 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 850.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2025 |
| État de la propriété | Excellent Etat |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 103 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz naturel léger |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 22.10.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 53.2 kWh/m²a |
| Classement énergétique | B |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2011 |

CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

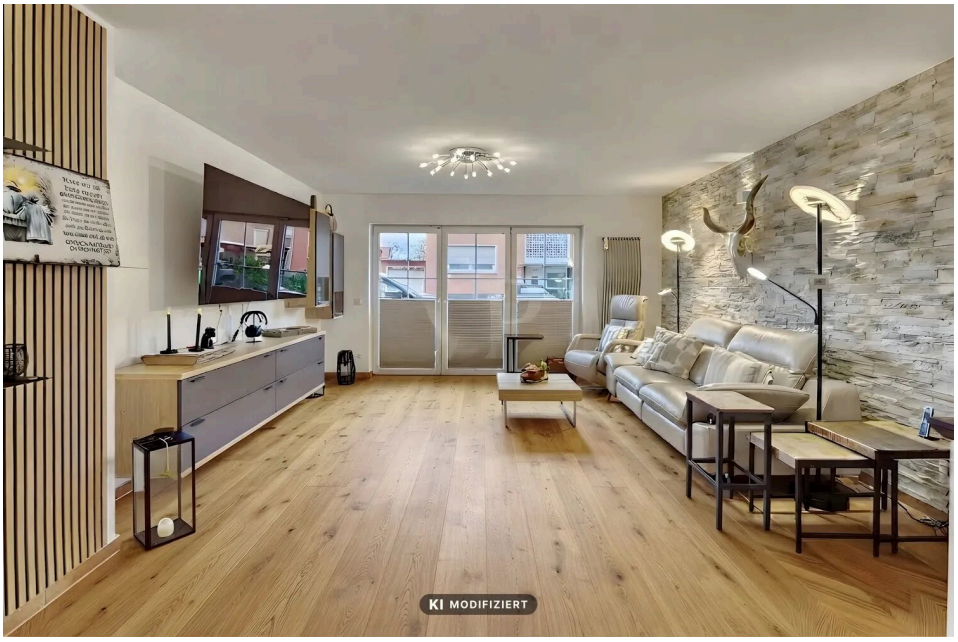
# La propriété






CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# La propriété






CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# La propriété





CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Plans d'étage












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, agrémentée d'un appartement mansardé, offre environ 254 m² de surface habitable. Située sur un terrain d'environ 527 m², cette maison moderne et impeccablement entretenue est idéale pour les acheteurs exigeants. Construite en 2011 et rénovée en 2024, elle bénéficie de finitions haut de gamme, d'une distribution généreuse et d'un design contemporain, la rendant parfaite pour les familles, les foyers multigénérationnels ou les couples appréciant les grands espaces dans un cadre moderne. La maison se compose de deux logements indépendants offrant une grande flexibilité d'aménagement. Elle comprend sept pièces aux proportions harmonieuses, dont trois chambres aux multiples possibilités d'utilisation. Quatre salles de bain complètes garantissent confort et intimité, un atout précieux pour les familles nombreuses. Dès l'entrée, un hall contemporain accueille les visiteurs, qui s'enchaînent avec fluidité. Les finitions de haute qualité répondent aux exigences les plus élevées et se manifestent notamment par un revêtement de sol moderne, des équipements de salle de bain élégants, une cuisine équipée neuve et une disposition accueillante. Le cœur de la propriété est son espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, baigné de lumière et idéal pour recevoir famille et amis. La cuisine ouverte attenante, dotée d'un cellier spacieux, impressionne par ses dimensions généreuses et sa fonctionnalité. De là, vous profiterez d'une vue imprenable sur la tour de Lülsdorf et le jardin soigné, qui offre de nombreuses possibilités de détente et de loisirs en plein air. La terrasse couverte attenante constitue un havre de paix extérieur. Le rez-de-chaussée s'étend sur 85 mètres carrés. Le premier étage, d'une superficie également proche de 85 mètres carrés, comprend une suite parentale avec dressing, une belle salle de bains baignée de lumière naturelle et un espace ouvert pouvant servir de bureau ou de salle de sport. L'appartement du dernier étage, accessible par un escalier extérieur, s'étend sur 84 mètres carrés et se compose de deux pièces, d'une salle de bains spacieuse, d'une cuisine ouverte, d'une petite buanderie et d'un charmant balcon en bois de Bangkirai. Cet appartement est actuellement loué à 620 € (hors charges) ou 800 € (charges comprises). Trois pièces aménagées au sous-sol, avec salle de bain, complètent le tableau de cette maison très spacieuse. Le sous-sol comprend également un atelier, une buanderie, la chaufferie et deux autres pièces. Un vaste parking et de nombreux espaces de rangement sont disponibles. La propriété offre diverses possibilités d'aménagement paysager, que ce soit pour les enfants, les passionnés de jardinage ou les jardiniers amateurs. En résumé, cette maison impressionne par son espace, son confort et ses finitions de haute qualité. Son agencement bien pensé, ses quatre salles de bain modernes, un appartement indépendant aménagé dans les combles et sa proximité immédiate avec les commodités essentielles rendent cette propriété particulièrement attractive.

CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Détails des commodités

•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

CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Norbert Hausen

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com