Niederkassel / Lülsdorf

Μονοκατοικία με διαμέρισμα για τη γιαγιά σε κοντινή απόσταση από τον Ρήνο για απαιτητικά γούστα.

Αριθμός ακινήτου: 25377020



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 850.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 254 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 527 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25377020
Επιφάνεια	ca. 254 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	7
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	4
Έτος κατασκευής	2011
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	850.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2025
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 103 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	22.10.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	53.2 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2011

Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

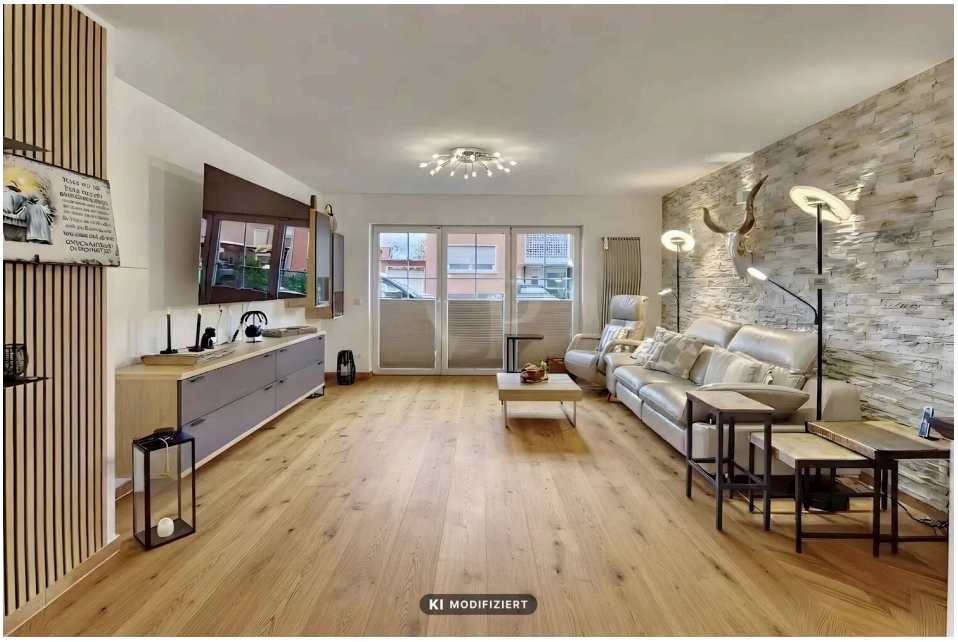
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ευρύχωρη, ανεξάρτητη μονοκατοικία με ένα επιπλέον διαμέρισμα στη σοφίτα προσφέρει περίπου 254 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 527 τ.μ., αυτό το μοντέρνο και σχολαστικά συντηρημένο σπίτι είναι ιδανικό για απαιτητικούς αγοραστές. Χτισμένο το 2011 και τελευταία φορά εκσυγχρονισμένο το 2024, το ακίνητο διαθέτει υψηλής ποιότητας φινιρίσματα, γενναιόδωρη διαρρύθμιση και σύγχρονο σχεδιασμό, καθιστώντας το ιδανικό για οικογένειες, πολυγενεακά νοικοκυριά ή ζευγάρια που εκτιμούν την ευρύχωρη διαβίωση σε ένα μοντέρνο περιβάλλον. Το σπίτι αποτελείται από δύο ξεχωριστές μονάδες διαβίωσης που μπορούν να χρησιμοποιηθούν ευέλικτα. Διατίθενται συνολικά επτά δωμάτια με καλές αναλογίες, συμπεριλαμβανομένων τριών υπνοδωματίων που προσφέρουν ευέλικτες επιλογές χρήσης. Τέσσερα πλήρη μπάνια εξασφαλίζουν άνεση και ιδιωτικότητα - ένα ιδιαίτερα πολύτιμο χαρακτηριστικό για πολυμελή νοικοκυριά. Μπαίνοντας στο ακίνητο, σας υποδέχεται ένα σύγχρονο χολ, από το οποίο τα δωμάτια ρέουν αρμονικά. Τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματα πληρούν τα απαιτητικά πρότυπα και είναι εμφανή σε χαρακτηριστικά όπως μοντέρνα δάπεδα, κομψά εξαρτήματα μπάνιου, μια νέα εντοιχισμένη κουζίνα και μια φιλόξενη διαρρύθμιση. Η καρδιά του ακινήτου είναι ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας - ένας φωτεινός χώρος ιδανικός για να φιλοξενήσετε οικογένεια και φίλους. Η διπλανή ανοιχτή κουζίνα, με ένα ευρύχωρο ντουλάπι, εντυπωσιάζει με το γενναιόδωρο μέγεθος και τη λειτουργικότητά της. Από εδώ, μπορείτε να απολαύσετε τη θέα στον Πύργο Lülsdorf και τον καλοδιατηρημένο κήπο, ο οποίος προσφέρει μια ποικιλία ευκαιριών για χαλάρωση και υπαίθρια αναψυχή. Η διπλανή σκεπαστή βεράντα προσφέρει ένα ιδιωτικό υπαίθριο καταφύγιο. Το ισόγειο εκτείνεται σε 85 τετραγωνικά μέτρα. Ο πρώτος όροφος, επίσης σχεδόν 85 τετραγωνικά μέτρα, περιλαμβάνει ένα κυρίως υπνοδωμάτιο με γκαρνταρόμπα, ένα όμορφο μπάνιο με φυσικό φως και έναν ενιαίο χώρο που μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως γραφείο ή γυμναστήριο. Το διαμέρισμα του τελευταίου ορόφου, προσβάσιμο μέσω εξωτερικής σκάλας, εκτείνεται σε 84 τετραγωνικά μέτρα και αποτελείται από δύο δωμάτια, ένα ευρύχωρο μπάνιο, μια ανοιχτή κουζίνα, ένα μικρό βοηθητικό δωμάτιο και ένα υπέροχο μπαλκόνι από ξύλο Bangkirai. Αυτό το διαμέρισμα ενοικιάζεται αυτήν τη στιγμή για 620 € (χωρίς κοινόχρηστα) ή 800 € (συμπεριλαμβανομένων των κοινόχρηστων). Τρία ανακαινισμένα δωμάτια στο υπόγειο, επίσης με μπάνιο, συμπληρώνουν την εικόνα ενός πολύ ευρύχωρου σπιτιού. Επιπλέον, το υπόγειο περιλαμβάνει ένα εργαστήριο, ένα πλυσταριό, το λεβητοστάσιο και δύο ακόμη δωμάτια. Παρέχεται άφθονος χώρος στάθμευσης και αποθήκευσης. Το ακίνητο προσφέρει μια ποικιλία δυνατοτήτων διαμόρφωσης τοπίου – είτε για παιδιά, είτε για λάτρεις της κηπουρικής, είτε για ερασιτέχνες κηπουρούς. Συνοψίζοντας, αυτό το σπίτι παρουσιάζεται ως ένα ακίνητο που εντυπωσιάζει με την ευρυχωρία, την άνεση και τα υψηλής ποιότητας φινιρίσματά του. Η καλοσχεδιασμένη κάτοψη, τα τέσσερα μοντέρνα μπάνια, ένα

επιπλέον ανεξάρτητο διαμέρισμα στη σοφίτα και η άμεση γειτνίαση με βασικές παροχές καθιστούν αυτό το ακίνητο ιδιαίτερα ελκυστικό.

Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Λεπτομέρειες των ανέσεων

•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

Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Norbert Hausen

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com