Niederkassel / Lülsdorf

Különálló családi ház nagymamalakással a Rajna közelében, igényes ízlésnek megfeleloen.

VP azonosító: 25377020



VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 254 m^2 • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 527 m^2

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25377020
Hasznos lakótér	ca. 254 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	3
Fürdoszobák	4
Építés éve	2011
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	850.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 103 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	53.2 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

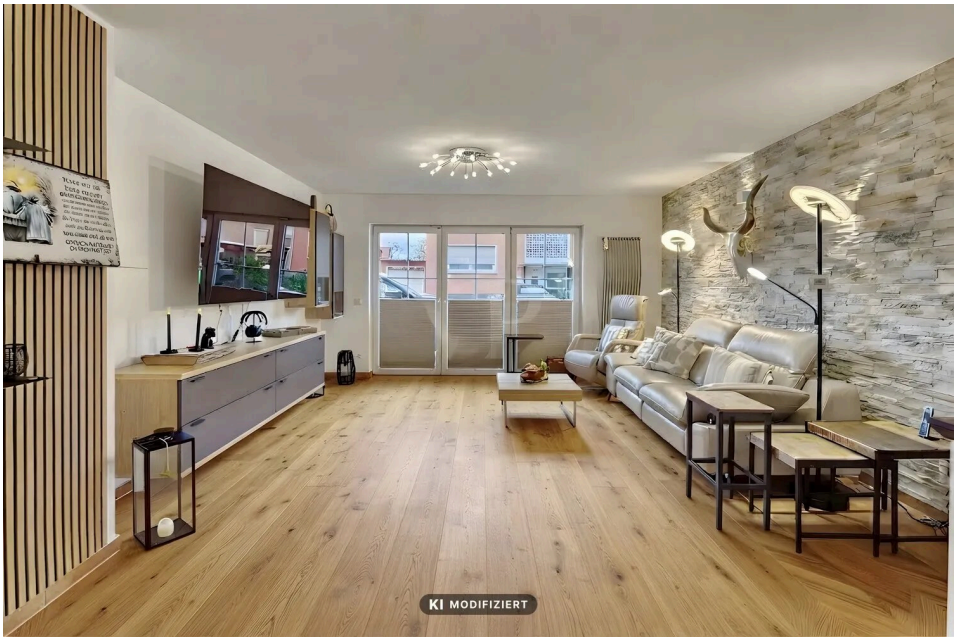
Az ingatlan





VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Az ingatlan





VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Az elso benyomás

Ez a tágas, különálló családi ház egy további tetotéri lakással körülbelül 254 m² lakóteret kínál. Egy körülbelül 527 m²-es telken fekvo, modern és gondosan karbantartott otthon ideális az igényes vásárlók számára. A 2011-ben épült és utoljára 2024-ben korszerusített ingatlan kiváló minoségu kivitelezéssel, tágas elrendezéssel és modern dizájnnal büszkélkedhet, így tökéletes családok, többgenerációs háztartások vagy párok számára, akik értékelik a tágas életet modern környezetben. A ház két különálló lakóegységbol áll, amelyek rugalmasan használhatók. Összesen hét arányos szoba áll rendelkezésre, köztük három hálószoba, amelyek sokoldalú használati lehetoségeket kínálnak. Négy teljes fürdoszoba biztosítja a kényelmet és a magánéletet – ami különösen értékes tulajdonság a többszemélyes háztartások számára. Az ingatlanba belépve egy modern eloszoba fogadja, ahonnan a szobák harmonikusan áramlanak. A kiváló minoségu kivitelezés megfelel az igényes elvárásoknak, és olyan jellemzokben nyilvánul meg, mint a modern padlóburkolat, a stílusos fürdoszobai berendezések, az új, beépített konyha és a hívogató elrendezés. Az ingatlan szíve a nyitott teru nappali és étkezo – egy világos tér, amely tökéletes a család és a barátok fogadására. A szomszédos nyitott konyha tágas kamrával lenyugözo méretével és funkcionalitásával. Innen kilátás nyílik a Lülsdorf-toronyra és a gondozott kertre, amely számos lehetoséget kínál a kikapcsolódásra és a szabadtéri kikapcsolódásra. A szomszédos fedett terasz privát szabadtéri pihenohelyet biztosít. A földszint 85 négyzetméteres. Az elso emelet, amely szintén közel 85 négyzetméteres, egy hálószobát foglal magában gardróbbal, egy gyönyöru, természetes fénnyel megvilágított fürdoszobát és egy nyitott teret, amely irodaként vagy edzoteremként is használható. A legfelso emeleti lakás, amely egy külso lépcson közelítheto meg, 84 négyzetméteres, és két szobából, egy tágas fürdoszobából, egy nyitott konyhából, egy kis háztartási helyiségbol és egy szép, Bangkirai fából készült erkélybol áll. Ez a lakás jelenleg 620 euróért (rezsi nélkül) vagy 800 euróért (rezsivel együtt) bérelheto. Az alagsorban található három átalakított szoba, szintén fürdoszobával, egy nagyon tágas ház képét teszi teljessé. Ezenkívül az alagsorban található egy muhely, egy mosókonyha, a kazánház és további két szoba. Boséges parkolóhely és tárolóhely áll rendelkezésre. Az ingatlan számos kerttervezési lehetoséget kínál – legyen szó akár gyerekekrol, kertészkedés szerelmeseirol vagy hobbi kertészekrol. Összefoglalva, ez a ház tágasságával, kényelmével és kiváló minoségu kivitelezésével lenyugözo. A jól megtervezett alaprajz, a négy modern fürdoszoba, a tetotérben található további, önálló lakás, valamint a nélkülözhetetlen szolgáltatások közvetlen közelsége teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá.

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Részletes felszereltség

•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

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Norbert Hausen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com