Niederkassel / Lülsdorf

Casa unifamiliare indipendente con appartamento indipendente nelle immediate vicinanze del Reno, per gusti esigenti.

Codice oggetto: 25377020



PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 527 m^2

Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25377020
Superficie netta	ca. 254 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	4
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 103 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	53.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

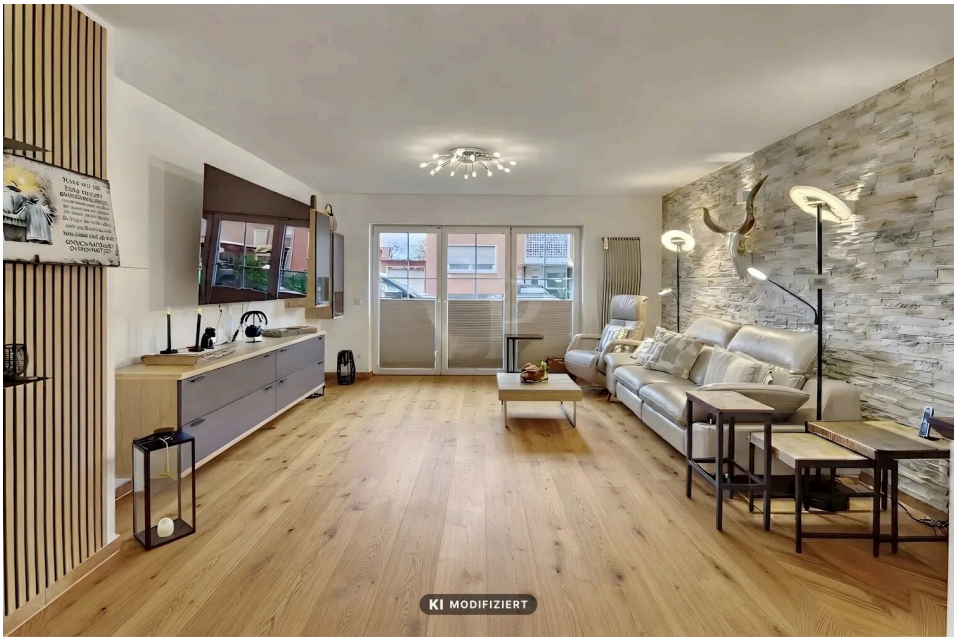
La proprietà





Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La proprietà





Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Una prima impressione

Questa spaziosa casa unifamiliare indipendente con un ulteriore appartamento mansardato offre circa 254 m² di superficie abitabile. Situata su un terreno di circa 527 m², questa casa moderna e meticolosamente curata è ideale per acquirenti esigenti. Costruita nel 2011 e ristrutturata l'ultima volta nel 2024, la proprietà vanta finiture di alta qualità, una disposizione generosa e un design contemporaneo, che la rendono perfetta per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o coppie che apprezzano spazi ampi in un ambiente moderno. La casa è composta da due unità abitative separate che possono essere utilizzate in modo flessibile. Sono disponibili un totale di sette stanze ben proporzionate, tra cui tre camere da letto che offrono opzioni di utilizzo versatili. Quattro bagni completi garantiscono comfort e privacy, una caratteristica particolarmente preziosa per nuclei familiari composti da più persone. Entrando nella proprietà, si viene accolti da un ingresso moderno, da cui gli ambienti si susseguono armoniosamente. Le finiture di alta qualità soddisfano gli standard più esigenti e sono evidenti in caratteristiche come pavimenti moderni, eleganti sanitari, una nuova cucina attrezzata e una disposizione invitante. Il cuore della proprietà è la zona giorno e pranzo open space, uno spazio luminoso perfetto per intrattenere la famiglia e gli amici. L'adiacente cucina a vista, completa di un'ampia dispensa, colpisce per le sue dimensioni generose e la sua funzionalità. Da qui si può godere della vista sulla Torre di Lülsdorf e sul giardino ben curato, che offre una varietà di opportunità per il relax e lo svago all'aperto. L'adiacente terrazza coperta offre un rifugio privato all'aperto. Il piano terra si estende su 85 metri quadrati. Il primo piano, anch'esso di quasi 85 metri quadrati, comprende una camera da letto principale con cabina armadio, un bellissimo bagno con luce naturale e un open space che può essere utilizzato come ufficio o palestra. L'appartamento all'ultimo piano, accessibile tramite una scala esterna, si estende su 84 metri quadrati e comprende due camere, un ampio bagno, una cucina open space, un piccolo ripostiglio e un grazioso balcone in legno di Bangkirai. Questo appartamento è attualmente affittato a 620 € (escluse le utenze) o 800 € (incluse le utenze). Tre locali ristrutturati nel seminterrato, anch'essi con bagno, completano il quadro di una casa molto spaziosa. Il seminterrato comprende inoltre un laboratorio, una lavanderia, il locale caldaia e altri due locali. Sono disponibili ampi parcheggi e ripostigli. La proprietà offre una varietà di possibilità di progettazione del giardino, sia per i bambini, sia per gli amanti del giardinaggio o per chi ama il giardinaggio. In sintesi, questa casa si presenta come una proprietà che colpisce per la sua spaziosità, il comfort e le finiture di alta qualità. La planimetria ben progettata, i quattro bagni moderni, un ulteriore appartamento indipendente in mansarda e la vicinanza immediata ai servizi essenziali rendono questa proprietà particolarmente attraente.

Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Dettagli dei servizi

•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

Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25377020 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Norbert Hausen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com