Niederkassel / Lülsdorf

# Großzügiger Bungalow mit überdachter Terrasse, Garten und ruhiger Lage

*Objektnummer: 26377017*



KAUFPREIS: 568.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 834 m²

Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26377017 |
| Wohnfläche | ca. 112 m² |
| Dachform | Mansarddach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1967 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 568.000 EUR |
| Haustyp | Bungalow |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche |

Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 03.08.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 204.2 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1967 |

Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

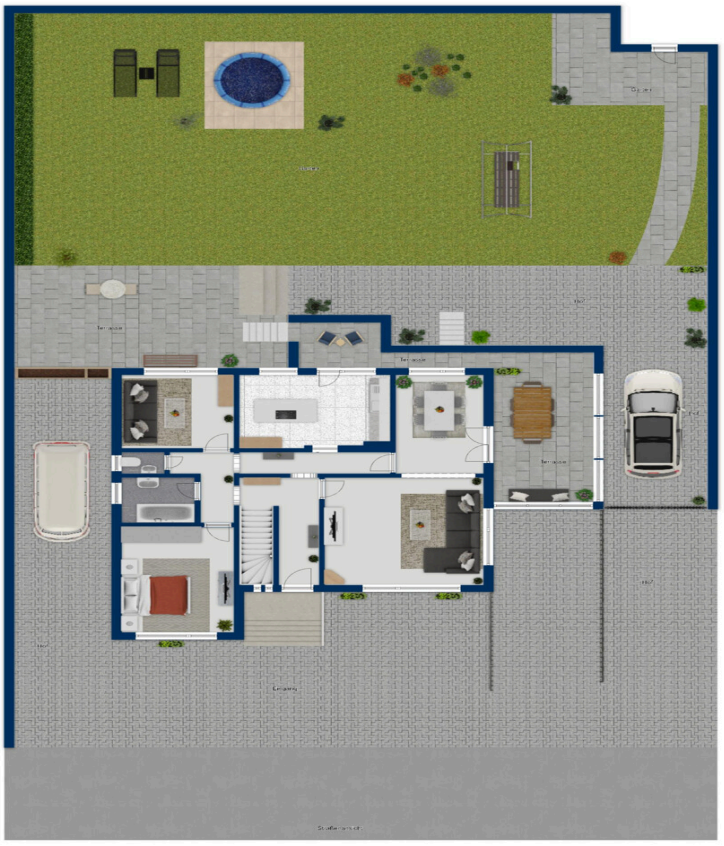
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2241 - 86 61 90 8

www.von-poll.com

Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Grundrisse



Rgendplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®




Skizze, nicht maßstäblich




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Ein erster Eindruck

In angenehmer Wohnlage präsentiert sich dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1967 als ideales Zuhause für alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene mit einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten. Auf rund 112 m² Wohnfläche und einem ca. 834 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen durchfluten den Wohnbereich mit Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der offen angrenzende Essbereich führt direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse, die den Wohnraum in den Sommermonaten erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der sonnige, pflegeleicht angelegte Garten bietet Privatsphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – vom liebevoll angelegten Familiengarten bis hin zur Realisierung eines Außenpools.

Die modernisierte Küche mit großzügiger Kochinsel bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und verbindet Funktionalität mit wohnlichem Ambiente. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und separatem WC vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist das größtenteils wohnlich ausgebaute Untergeschoss. Mehrere flexibel nutzbare Räume eignen sich ideal als Homeoffice, Hobby- oder Fitnessbereich sowie für Gäste. Ein helles Zimmer mit eigenem Duschbad, umfangreiche Nutz- und Abstellflächen sowie ein separater Außenzugang bieten zusätzlichen Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Garage sowie zahlreiche Stellplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge oder ein größeres Wohnmobil.

Mit ihrem großzügigen Grundstück, dem flexiblen Raumangebot und dem komfortablen Wohnen auf einer Ebene bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche (ca. 9 Jahre alt)
- 3-fach verglaste Fenster aus 2012
- gedämmte Rollladenkästen (2012)
- elektrisch gesteuerte Aluminium-Rollläden (2012)
- Dach gedämmt (2012)
- Voll-Klinker mit dahinter liegender Dämmung (ca. 2005)
- regelmäßig gewartete Öl-Zentralheizung aus 1987
- zentrale Warmwasserversorgung über die Ölheizung

Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Alles zum Standort

Niederkassel-Lülsdorf besticht als ruhiger, familienfreundlicher Vorort mit einer ausgewogenen Mischung aus gehobener Wohnqualität und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Stadt profitiert von ihrer idealen Lage zwischen Köln und Bonn, die eine hervorragende Anbindung an urbane Zentren mit sich bringt, ohne dabei die Ruhe und Sicherheit einer naturnahen Umgebung einzubüßen. Die stabile Eigentümerstruktur und die großzügigen Wohnflächen unterstreichen den hohen Lebensstandard, während die niedrige Kriminalitätsrate und das umfassende Angebot an Nahversorgung und medizinischer Grundversorgung ein sicheres und komfortables Lebensumfeld schaffen.

Die unmittelbare Umgebung in Niederkassel-Lülsdorf bietet eine besonders angenehme Atmosphäre für ältere Paare und Familien gleichermaßen, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und eine gepflegte Nachbarschaft legen. Die Nähe zu vielfältigen Gesundheitsdienstleistern garantiert eine schnelle und unkomplizierte medizinische Betreuung: So sind Fachärzte, Hausarztpraxen und Apotheken bereits in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für Familien sorgen zahlreiche Kindergärten, Spielplätze und Schulen in der Umgebung für beste Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die fußgängerfreundliche Infrastruktur wird durch nahegelegene Bushaltestellen ergänzt, die eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Städte gewährleisten. Viele Einkaufsmöglichkeiten sind sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad oder PKW schnell erreichbar.

Erholsame Spaziergänge und entspannte Stunden im Grünen bieten die nahegelegenen Grünflächen sowie die Rheinpromenade Lülsdorf, die in nur 7 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese harmonische Kombination aus Sicherheit, Komfort und naturnaher Lebensqualität macht Niederkassel-Lülsdorf zu einem idealen Wohnort für Paare und Familien, die ein behagliches Zuhause in einer gepflegten und gut angebundenen Umgebung suchen. Hier lässt sich das Leben in einer Atmosphäre der Geborgenheit und mit allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe genießen.

Objektnummer: 26377017 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Norbert Hausen

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com