

Niederkassel / Lülsdorf

# Geräumiges Familienhaus mit nachhaltigem Energiekonzept

Número de propiedad: 24377010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 547.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 437 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24377010	Precio de compra	547.000 EUR
Superficie habitable	ca. 144 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado en estilo angular
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2002	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	71.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.05.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas		



Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## La propiedad





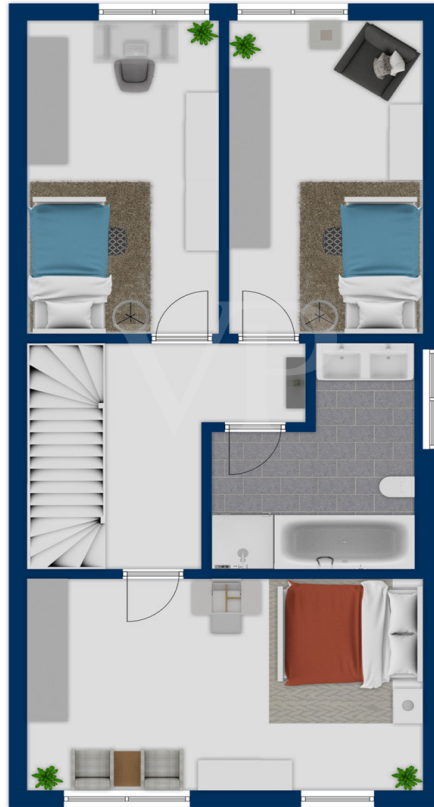
Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

## Planos de planta



Exposéplan, nicht maßstäblich

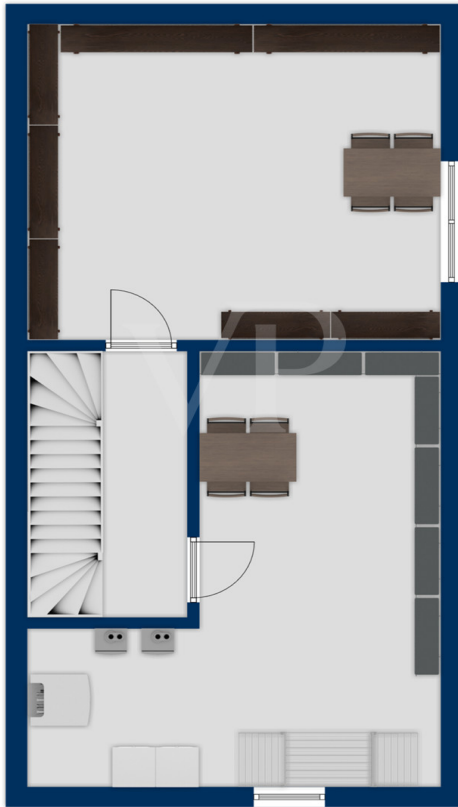




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## Una primera impresión

Dieses geräumige Reiheneckhaus aus dem Jahr 2002 bietet eine Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 437 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter (bei Bedarf) bis zu 5 Schlafzimmer, ideal für eine Familie oder für Personen, die zusätzlichen Platz benötigen. Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Der Keller und die Garage sorgen für zusätzlichen Stauraum und Komfort. Der große Garten lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet Raum für Aktivitäten im Freien. Zur Bewässerung der Pflanzen dient die große Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 5.000 Liter. Besonders hervorzuheben sind die zwei Bäder, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss vorhanden sind. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum. Die Immobilie verfügt außerdem über eine Photovoltaikanlage sowie Solarthermie, um den Energieverbrauch nachhaltig zu gestalten und günstig zu halten. Die gute Infrastruktur der Umgebung bietet alles, was man für den Alltag benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe. Die ruhige Lage des Hauses sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Wohnangebot mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Mit einer optimalen Raumaufteilung, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und nachhaltigen Energiequellen bietet dieses Reiheneckhaus alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Detalles de los servicios

- + sechs Zimmer
- + zwei Bäder
- + zusätzliches Gäste-WC
- + voll unterkellert
- + Fliesen und Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- + Parkettfußböden und Heizkörper ab Obergeschoss
- + Solarthermie-Anlage aus 2002
- + moderne PV-Anlage aus 2021 (22 Module)
- + insgesamt 7,48 kWp - 5,7 kW Speicher
- + Wallbox
- + Regenwasser-Zisterne mit ca. 5.000l Fassungsvermögen



Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

## Todo sobre la ubicación

Familienfreundliche und begehrte Lage Die Stadt Niederkassel erstreckt sich fast 12 km entlang des rechten Rheinuferes. Sie ist aufgrund ihrer Lage zwischen der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn im Süden und der Domstadt Köln im Norden insbesondere bei Pendlern ein beliebter Wohnort. Die hier angebotene Immobilie befindet sich im nördlichsten der sechs Stadtteile von Niederkassel, in Lülsdorf. Die Städte Köln und Bonn sind mit dem PKW in ca. 30 Minuten erreichbar. Aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man vom Bahnhof Köln-Porz (Wahn) oder mit der Stadtbahn-Linie 7 ab Köln-Porz (Zündorf) schnell an seinen Wunsch-Zielort. Der Flughafen Köln-Bonn ist ca. 15 Autominuten entfernt. In Lülsdorf lässt es sich hervorragend leben. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein attraktives Nahversorgungszentrum, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind problemlos zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen. Die Nachbarschaft ist kinderfreundlich und architektonisch geprägt durch Einfamilienhäuser ähnlichen Bautyps.

Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Norbert Hausen

---

Kölner Straße 117b Troisdorf  
E-Mail: [troisdorf@von-poll.com](mailto:troisdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)