

Niederkassel / Lülsdorf

Geräumiges Familienhaus mit nachhaltigem Energiekonzept

CODE DU BIEN: 24377010



PRIX D'ACHAT: 547.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 437 m²

CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülisdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24377010
Surface habitable	ca. 144 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	547.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	71.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Une première impression

Dieses geräumige Reiheneckhaus aus dem Jahr 2002 bietet eine Wohnfläche von ca. 144 m² auf einem Grundstück von ca. 437 m². 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.

CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Détails des commodités

- + 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

CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Tout sur l'emplacement

Familienfreundliche und begehrte Lage Die Stadt Niederkassel erstreckt sich fast 12 km entlang des rechten Rheinufer. 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 Lülldorf. 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 Lülldorf 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.

CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 71.50 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24377010 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Norbert Hausen

Kölner Straße 117b Troisdorf
E-Mail: troisdorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com