

Niederkassel / Lülsdorf

# Charmante Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage!

????????? ??????????: 25377005



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 137 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 240 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25377005	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 137 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????	?????????	???????
?????????	4	??????????????	?????????
????????????? ???	3	??????????????	?????????, WC
????????????		??????????????	??????????????,
????????????	2	?????????	?????????????????
????? ??????????????	2007		?????????
????? ??????????????	2 x ??????????????		
	????? ??????????????		

???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	65.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	08.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2007

???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer gepflegten Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2007, die mit praktischer Raumaufteilung, solider Bauweise und einem gemütlichen Garten überzeugt. Auf ca. 137m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie ausreichend Platz für die Familie sowie durchdachte Details, die den Alltag angenehm machen. Das ca. 240m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll angelegt und lädt zum Verweilen, Spielen oder Gärtnern ein – ein echtes Stück Lebensqualität. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem offenen, freundlichen Ambiente. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer öffnet sich zum Garten und schafft eine helle, einladende Atmosphäre. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet bei jedem Wetter einen geschützten Ort zum Entspannen oder Beisammensein. Die funktional geschnittene Küche fügt sich harmonisch ins Erdgeschoss ein – perfekt für Kochabende oder den schnellen Kaffee am Morgen. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lassen. Ein helles Badezimmer mit Badewanne bietet Komfort für die ganze Familie. Zusätzlich rundet ein freundliches, lichtdurchflutetes Dachstudio das Raumangebot ab – ideal als Rückzugsort oder kreativer Arbeitsbereich. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben großzügiger Nutzfläche auch einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum – ob Fitness, Werkstatt oder Stauraum, hier ist Raum für Ihre Ideen. Die Ausstattung ist gepflegt und zeitlos. Doppelt verglaste Fenster sorgen für Energieeffizienz, die verlinkerte Fassade für eine klassische Optik und dauerhaften Schutz – ein echtes Qualitätsmerkmal. Ob als Familienwohnsitz oder Rückzugsort mit Garten – dieses Haus überzeugt durch klaren Grundriss, gemütliches Wohngefühl und nachhaltige Bauweise. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, was dieses Zuhause so besonders macht.

???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülldorf

??? ??? ??? ????????????

Familienfreundlich und den Rhein vor der Haustür! Die Stadt Niederkassel erstreckt sich fast 12 km entlang des rechten Rheinufers. 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 gut 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. Das Freizeitangebot ist ebenfalls hervorragend. Die Doppelhaushälfte liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet, das zu Beginn der 2000er Jahre erschlossen wurde. Die Nachbarschaft ist kinderfreundlich und architektonisch geprägt durch Einfamilienhäuser ähnlichen Bautyps.

??????? ???????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lülsdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. 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.

???????? ??????????: 25377005 - 53859 Niederkassel / Lüssdorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Norbert Hausen

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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