

Exposé

Reihenhaus in Niederkassel

**Reihenmittelhaus in Niederkassel-Lülsdorf – gepflegt,
teilweise modernisiert, ab 1. August**



Objekt-Nr. OM-436697

Reihenhaus

Verkauf: **439.000 €**

Ansprechpartner:
Manfred Zanova

Händelstraße 39
53859 Niederkassel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	170,00 m²	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	155,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses solide Reihemittelhaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage von Niederkassel-Lülsdorf. Das 1993 erbaute Haus bietet ca. 115 m² Wohnfläche (Gesamtfläche inkl. Keller ca. 155 m²) auf drei Ebenen mit 5 Zimmern. Im Erdgeschoss befinden sich der offene Wohn- und Essbereich, Küche, Diele und Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Bad. Das ausgebaute Dachgeschoss (ca. 24 m²) ist als eigenständiger Raum nutzbar – ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Ein vollständig ausgebauter Keller sowie zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Modernisierungen der letzten Jahre: Bad und Gäste-WC erneuert, neue Böden im Wohnzimmer, Schlafzimmerfenster getauscht, Haustür 2020 ersetzt. Die Einbauküche (Baujahr 2023) ist inklusive. Zwei wandmontierte Bioethanolkamine in Küche und Wohnzimmer sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Highlight ist die allseitig ummauerte, ganzjährig nutzbare Terrasse mit elegantem Glasdach und neuer Markise. Dachfenster mit Jalousien, Glasfaser- und Satellitenanschluss vorhanden. Heizung: Gas.

Ausstattung

Glasfaser- und Satellitenanschluss, Gas-Heizung, Glasdach überdachte Terrasse mit Markise, zwei wandmontierte Bioethanolkamine, Einbauküche (Baujahr 2023), Dachfenster mit Jalousien, elektrische Rollläden, erneuerte Bäder, neue Böden im Wohnzimmer, Schlafzimmerfenster getauscht, Haustür 2020 erneuert, zwei Außenstellplätze.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Die geplante Stadtbahnlinie 17 sowie die Rheinspange A553 versprechen künftige Aufwertung der Lage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

