Dormagen – Rheinfeld

Rheinfeld! Großzügiges, gemütliches Einfamilienhaus in sehr ruhiger, zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 25047041

KAUFPREIS: 659.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 164 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 446 m²

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

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

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25047041
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	659.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	81.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Ein erster Eindruck

Sind Sie auf der Suche nach einem großzügigen, modernen Einfamilienhaus in absolut ruhiger, familienfreundlicher Lage und unmittelbarem Anschluss an die Dormagener Innenstadt? Mit Garage und zusätzlichen KFZ-Stellplätzen auf Ihrem Grundstück? Ganz ohne Durchgangsverkehr? Kindergärten, Grundschule und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe und nur 20-30 Autominuten bis nach Düsseldorf und Köln?
Dann sind Sie hier genau richtig!

Dieses bildschöne Haus bietet zeitlosen, hellen Wohnkomfort auf rund 164 m² Wohnfläche. Es wurde 1999 in einer Spielstraße auf einem gut bemessenen Grundstück in Feldrandlage erbaut. Rundherum gibt es keinerlei Durchgangsverkehr! Die Ruhe ist herrlich - und alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, ist fußläufig oder mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar. In der Dormagener Innenstadt sind Sie zu Fuß in 15 Minuten, in ca. 20 Minuten Autofahrt sind Sie am Universitätsklinikum Düsseldorf und in 30 Minuten am Kölner Dom.
Das Erdgeschoss ist optimal geschnitten und offen gestaltet. Sieben raumhohe Fenster sorgen entsprechend des Sonnenverlaufs für Helligkeit. Um die Gemütlichkeit "kümmern" sich der helle Erker mit Oberlichtern und der Kaminofen (der für weiteren Betrieb an aktuelle Bestimmungen angepasst werden muss). Drei Terrassen im Garten ermöglichen jederzeit den angenehmsten Aufenthalt – ob Sonne oder Schatten, alles ist verfügbar, ganz wie man es gerade möchte. Wirklich einfach rundum gut! Die Einbauküche stammt aus dem Baujahr und die Abstellkammer / Speisekammer direkt nebenan hat zusätzlichen Stauraum im Angebot. Der angrenzende, offene Essbereich ist hell und freundlich.
Über die mittig angelegte Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich die drei gemütlichen, hellen Kinderzimmer mit großen Fenstern und das große Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, WC, Wanne und Dusche. Das aktuelle, behagliche Schlafzimmer befindet sich im Spitzboden, in der ehemaligen Galerie, die über ein Kinderzimmer zugänglich war, und erst nachträglich verschlossen wurde.
Der Keller ist teilweise wohnlich nutzbar ausgebaut (aber nicht als Wohnfläche ausgewiesen). Er beherbergt ein vollwertiges Zimmer mit abgeböschtem Lichtschacht, das ganz hervorragend als Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Ein Partykeller fehlt ebenfalls nicht. Im Keller befinden sich auch weitere Abstellräume, der Hausanschlussraum und die Waschküche. Ein zusätzliches WC war hier geplant, ist aber nicht fertiggestellt worden (Anschlüsse sind vorhanden).

Zusammengefasst ist dieses Einfamilienhaus nicht nur zeitlos schön gebaut, es bietet auch ausreichend Platz für eine Familie mit zwei bis drei Kindern und eine traumhaft ruhige Lage, bei gleichzeig optimaler Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs für Groß und Klein! Überzeugen Sie sich von diesem schönen Haus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Ausstattung und Details

Allgemein
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss, Spitzboden und Keller
- sehr schnelles Internet
- neuer Parkettboden im gesamten Obergeschoss (2022)

Erdgeschoss
- Offener Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Kaminofen (ist für Weiterbetrieb umzurüsten)
- Einbauküche mit Speisekammer neben der Küche
- Gäste-WC

Obergeschoss
- Drei helle Schlafräume mit großen Fenstern
- Tageslicht-Wannenbad mit Dusche und zwei Waschbecken
- Sauna-Anschluss vorhanden (im Treppenaufgang zum Spitzboden war früher eine Sauna neben dem Badezimmer)

Spitzboden
- Schlafzimmer

Keller
- Arbeitszimmer oder Hobbyraum
- Partykeller
- Abstellräume
- Hausanschlussraum& Waschküche
- vorbereitetes, zusätzliches Gäste-WC
- zusätzlicher Abstellraum unter der Treppe

Außenanlagen
- drei Terrassen (Haupt-Terrasse 2025 erneuert)
- Gartenhaus
- 4,60 m breite Garage
- zwei zusätzliche Freiplätze vor der Garage
- Grundwasserpumpe
- Zisterne
- Gartenhaus

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Alles zum Standort

Das gemütliche Haus befindet sich im Stadtteil Rheinfeld, unweit vom Rhein und vom Dormagener Zentrum gelegen. Auch zum Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden ist es nicht weit. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, fußläufig ist das Zentrum etwa 15 min entfernt, so dass Sie alle Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können.

Auch Ärzte, Apotheken, Banken, Kitas oder die Grundschule – alles ist unmittelbar vor Ort und fußläufig in kürzester Zeit gut erreichbar. Weiterführende Schulen, wie zum Beispiel das renommierte Norbert-Gymnasium Knechtsteden sind ebenfalls sehr gut erreichbar.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Die Wälder und Felder laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren. Verschiedene Schwimm- und Sportvereine bieten ein vielfältiges Angebot für Kinder und Erwachsene.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 25 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom - zur Arbeit zu pendeln ist also sehr gut machbar. Für ÖPNV-Pendler ist die S-Bahn-Station (S11) in ca. 3 km Entfernung zu finden. Mit der S-Bahn ist man in ca. 30 Minuten in Köln am HBF und in ca. 45 Minuten am Flughafen Düsseldorf.

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 81.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.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.

Objektnummer: 25047041 - 41539 Dormagen – Rheinfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com