

Dormagen

Stylish bungalow with pool and lovingly landscaped garden

Property ID: 25047033d



PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 824 m²

Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

At a glance

Property ID	25047033d
Living Space	ca. 170 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	4
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	174.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.07.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

The property



Aufstellung der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen

- 2014 neue Heizung
- 2015 Therme/Dach
- 2018 neue Hebeanlage
- 2018 automatisches Sektionaltor (Garage)
- 2018 Bau der Nord-Terrasse (Einliegerwohnung)
- 2020 kompletter Kellerumbau zur Wohnraumnutzung
- 2020 Brunnenbohrung Garten
- 2020 Komplettsanierung Badezimmer UG (vorne gelegen)
- 2024 Komplettsanierung Gäste-WC OG
- 2024 Poolbau
- 2024 PV-Anlage zur Eigennutzung
- 2025 Komplettsanierung Badezimmer UG (hinten gelegen)

Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

A first impression

Welcome to a special opportunity: This well-maintained bungalow, built in 1979, sits on a spacious plot of approximately 824 square meters and impresses with its timeless architecture, thoughtful floor plan, and continuous modernizations that sustainably enhance living comfort. With a living area of approximately 170 square meters, the house offers a variety of uses, whether as a spacious family home, a multi-generational living solution, or for combining living and working under one roof. The lovingly landscaped garden with lush plantings and an inviting pool creates a private oasis with a high quality of life. The property has been continuously maintained and technically upgraded. A modern gas central heating system was installed in 2014 and has since provided a reliable and efficient heat supply. In 2020, the basement underwent a comprehensive renovation, transforming it into a comfortably finished living space – a significant added value that gives the house additional flexibility. The most recent investment was made in 2024 with the installation of a photovoltaic system, which not only improves the energy efficiency of the house but also enables future-oriented and sustainable living. The ground floor boasts a functionally well-designed layout that offers space for versatile use. A spacious living and dining area with direct access to the terrace and views of the garden is accessed via the central hallway. Here, living space and nature merge into a harmonious whole. The open-plan kitchen is equipped with high-quality fitted units and brand-name appliances, providing comfort for everyday use. This area is complemented by a separate apartment, accessible from the hallway. This unit features a bedroom, a living room, two well-maintained bathrooms, and its own kitchen, offering ideal accommodation for guests or family members. This living area also offers direct access to the garden via a second terrace. The fully finished basement thoughtfully expands the living space and clearly distinguishes this property from typical bungalows! An internal staircase leads to a spacious hallway, providing access to a further bedroom, a large children's room, and two stylishly modernized bathrooms. Both bathrooms are en-suite to the bedrooms, creating separate retreats. A dressing room offers additional comfort and storage space. The basement also includes a functional laundry room with connections for a washing machine and dryer, two spacious storage rooms, and a separate boiler room. The comfortably finished rooms can be flexibly used as spaces for teenagers, guests, a home office, or hobby rooms. The outdoor area underscores the special charm of this property. The beautifully landscaped garden with its carefully designed plantings and well-maintained lawns offers a perfect blend of privacy and relaxation. On hot days, the pool invites you to cool off, while two generous terraces provide ample space for relaxing outdoors. A garage completes the offering. This property combines contemporary living comfort with sustainable technology and a flexible floor plan – an

ideal home for families or discerning owner-occupiers. The generous living space, the excellent condition, and the quiet location contribute significantly to the unique character of this property. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment!

Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

Details of amenities

Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit separatem Zugang über die Diele
Barrierefreier Zugang im Erdgeschoss
Hochwertige Einbauküchen mit Markengeräten
Ausgebautes Untergeschoss mit Wohnräumen und Tageslicht
Zwei großzügige Terrassen
Pool im Gartenbereich
Gepflegter, eingewachsener Garten
Garage mit Zugang in den Garten
Photovoltaikanlage 2024
Gas-Zentralheizung 2014
Wasch- und Technikräume im Untergeschoss
Ruhige Wohnlage in Dormagen-Hackenbroich
Gute Anbindung an A57 und den ÖPNV

Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Dormagen Alt-Hackenbroich, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Norden von Dormagen. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den umliegenden Städten. Durch die Nähe zu weitläufigen Grünflächen, Feldern und Naherholungsgebieten wie dem Chorbusch oder dem beliebten Tannenbusch genießen Bewohner eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken in der näheren Umgebung vorhanden und größtenteils bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist besonders für Berufspendler ideal. Die Autobahn A57 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Köln, Düsseldorf und Neuss. Die Kölner Innenstadt ist in etwa 25 Minuten, Düsseldorf in rund 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden Hackenbroich regelmäßig mit dem Dormagener Zentrum und anderen Stadtteilen. Vom Bahnhof Dormagen aus bestehen zuverlässige Zugverbindungen in Richtung Köln und Düsseldorf.

Insgesamt bietet Dormagen Alt-Hackenbroich eine ausgewogene Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld und verkehrsgünstiger Lage. Der Stadtteil ist besonders bei Familien und Pendlern beliebt, die Wert auf ein angenehmes Wohnklima und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen legen.

Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 174.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

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.

Property ID: 25047033d - 41540 Dormagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com