

Dormagen

Elegante bungalow con piscina y un jardín cuidadosamente cuidado.

Número de propiedad: 25047033d



PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m²

Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

De un vistazo

Número de propiedad	25047033d	Precio de compra	799.000 EUR
Superficie habitable	ca. 170 m²	Casa	Bungalow
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3		
Baños	4	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1979	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	174.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

La propiedad



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)

Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad única: Este bungalow, construido en 1979 y en perfecto estado, se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 824 metros cuadrados e impresiona por su arquitectura atemporal, su cuidada distribución y las continuas modernizaciones que mejoran de forma sostenible el confort. Con una superficie habitable de aproximadamente 170 metros cuadrados, la casa ofrece una gran variedad de usos, ya sea como una espaciosa vivienda familiar, una solución de vivienda multigeneracional o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. El cuidado jardín, con exuberante vegetación y una atractiva piscina, crea un oasis privado con una alta calidad de vida. La propiedad se ha mantenido y modernizado técnicamente de forma continua. En 2014 se instaló un moderno sistema de calefacción central de gas que, desde entonces, proporciona un suministro de calor fiable y eficiente. En 2020, el sótano se sometió a una reforma integral, transformándolo en un espacio habitable con acabados confortables, un importante valor añadido que aporta a la casa una mayor flexibilidad. La inversión más reciente se realizó en 2024 con la instalación de un sistema fotovoltaico, que no solo mejora la eficiencia energética de la casa, sino que también permite una vida sostenible y con visión de futuro. La planta baja cuenta con una distribución funcional y bien diseñada que ofrece espacio para usos múltiples. A través del pasillo central se accede a un amplio salón-comedor con acceso directo a la terraza y vistas al jardín. Aquí, el espacio habitable y la naturaleza se fusionan en un conjunto armonioso. La cocina americana está equipada con muebles empotrados de alta calidad y electrodomésticos de marca, lo que proporciona comodidad para el día a día. Esta zona se complementa con un apartamento independiente, accesible desde el pasillo. Este apartamento cuenta con un dormitorio, un salón, dos baños impecables y su propia cocina, ofreciendo el alojamiento ideal para invitados o familiares. Este salón también ofrece acceso directo al jardín a través de una segunda terraza. El sótano, completamente terminado, amplía con esmero el espacio habitable y distingue claramente esta propiedad de los típicos bungalows. Una escalera interior conduce a un amplio pasillo, que da acceso a otro dormitorio, una amplia habitación infantil y dos baños modernizados con estilo. Ambos baños están integrados en los dormitorios, creando espacios de descanso independientes. Un vestidor ofrece mayor comodidad y espacio de almacenamiento. El sótano también incluye un funcional lavadero con conexiones para lavadora y secadora, dos amplios trasteros y una sala de calderas independiente. Las habitaciones, con acabados confortables, se pueden utilizar de forma flexible como espacios para adolescentes, invitados, oficina en casa o salas de ocio. La zona exterior realza el encanto especial de esta propiedad. El hermoso jardín, con sus plantas cuidadosamente diseñadas y césped bien cuidado, ofrece la combinación

perfecta de privacidad y relajación. En los días calurosos, la piscina invita a refrescarse, mientras que dos amplias terrazas ofrecen un amplio espacio para relajarse al aire libre. Un garaje completa la oferta. Esta propiedad combina la comodidad de una vida contemporánea con tecnología sostenible y una distribución flexible: una vivienda ideal para familias o propietarios exigentes. La amplia superficie habitable, el excelente estado de conservación y la tranquila ubicación contribuyen significativamente a su carácter único. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25047033d - 41540 Dormagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com