

Dormagen

Bungalow élégant avec piscine et jardin paysager soigné

CODE DU BIEN: 25047033d



PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 824 m²

CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047033d
Surface habitable	ca. 170 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	4
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	174.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité exceptionnelle : ce bungalow bien entretenu, construit en 1979, se dresse sur un terrain spacieux d'environ 824 m² et séduit par son architecture intemporelle, son agencement bien pensé et ses modernisations continues qui améliorent durablement le confort de vie. Avec une surface habitable d'environ 170 m², la maison offre de multiples possibilités : spacieuse maison familiale, logement multigénérationnel ou espace combinant vie et travail. Le jardin paysager, agrémenté d'une végétation luxuriante et d'une piscine accueillante, crée un havre de paix et de bien-être. La propriété a bénéficié d'un entretien régulier et de mises à jour techniques. Un système de chauffage central au gaz moderne a été installé en 2014 et assure depuis un chauffage fiable et performant. En 2020, le sous-sol a été entièrement rénové et transformé en un espace de vie confortable et aménagé – une plus-value significative qui confère à la maison une flexibilité accrue. Le dernier investissement, réalisé en 2024, a consisté en l'installation d'un système photovoltaïque. Ce système améliore non seulement l'efficacité énergétique de la maison, mais favorise également un mode de vie durable et tourné vers l'avenir. Le rez-de-chaussée bénéficie d'un agencement fonctionnel et bien pensé, offrant un espace polyvalent. Un vaste séjour/salle à manger, avec accès direct à la terrasse et vue sur le jardin, est accessible par le hall central. Ici, espace de vie et nature se fondent harmonieusement. La cuisine ouverte est équipée d'éléments intégrés haut de gamme et d'électroménagers de marque, pour un confort optimal au quotidien. Cet espace est complété par un appartement indépendant, accessible depuis le hall. Ce logement comprend une chambre, un séjour, deux salles de bains modernes et sa propre cuisine, offrant un hébergement idéal pour les invités ou la famille. Cet espace de vie bénéficie également d'un accès direct au jardin par une seconde terrasse. Le sous-sol entièrement aménagé agrandit intelligemment l'espace habitable et distingue clairement cette propriété des bungalows classiques ! Un escalier intérieur mène à un hall spacieux, desservant une autre chambre, une grande chambre d'enfants et deux salles de bains élégamment modernisées. Les deux salles de bains sont attenantes aux chambres, créant ainsi des espaces de détente privés. Un dressing offre un confort supplémentaire et un espace de rangement accru. Le sous-sol comprend également une buanderie fonctionnelle avec branchements pour lave-linge et sèche-linge, deux grands débarras et une chaufferie séparée. Les pièces, aux finitions soignées, peuvent être aménagées de manière flexible pour accueillir des adolescents, des invités, un bureau ou un atelier. L'espace extérieur souligne le charme particulier de cette propriété. Le jardin paysager, avec ses plantations soigneusement agencées et ses pelouses impeccablement entretenues, offre un parfait équilibre entre intimité et détente. Lors des chaudes journées, la piscine invite à la fraîcheur, tandis que deux vastes

terrasses offrent un espace généreux pour se relaxer en plein air. Un garage complète ce bien. Cette propriété allie confort moderne, technologies durables et agencement flexible – une maison idéale pour les familles ou les propriétaires occupants exigeants. La générosité des espaces de vie, l'excellent état et le calme du quartier contribuent grandement au caractère unique de cette propriété. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite !

CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25047033d - 41540 Dormagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com