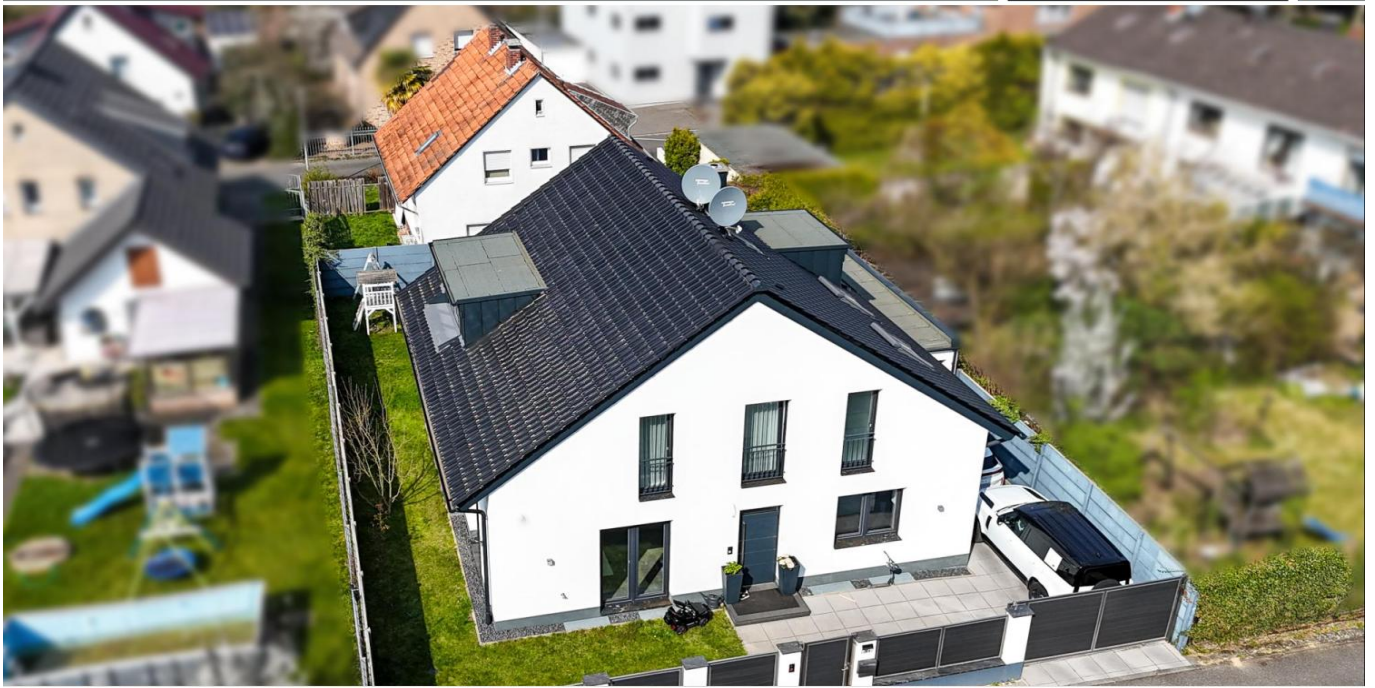


Dormagen - Nievenheim

Mehrgenerationenwohnen auf großem Grundstück - Zwei Einfamilienhäuser in Nievenheim!

CODE DU BIEN: 26047022



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 1.749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 708 m²**

CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

- 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: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26047022
Surface habitable	ca. 330 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	8
Salles de bains	6
Année de construction	2020
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.749.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 222 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2036	Consommation d'énergie	18.20 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



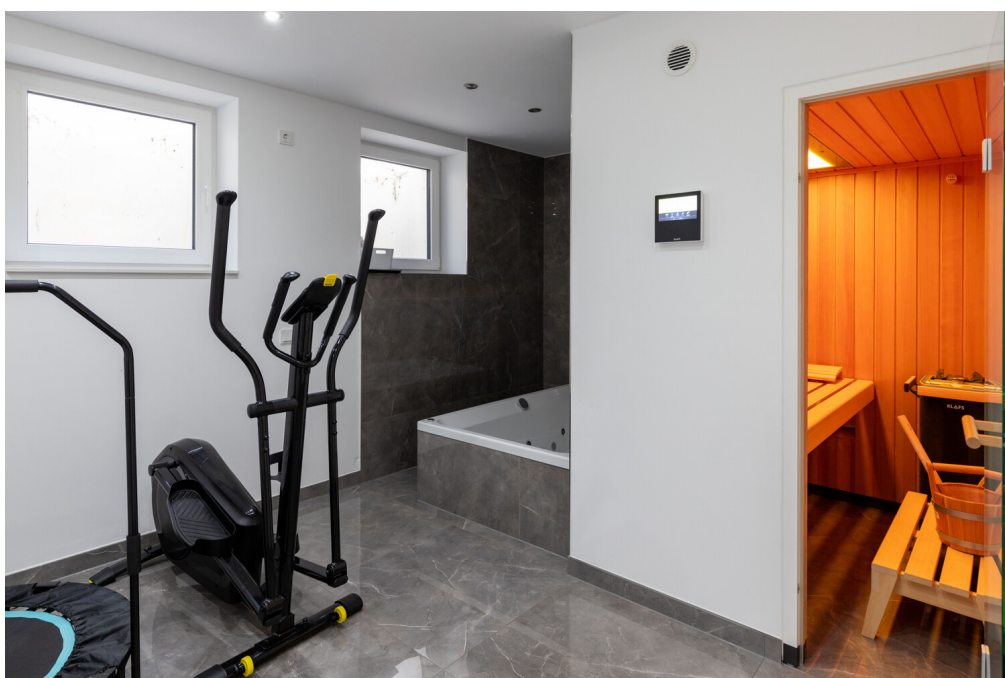
CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Une première impression

Willkommen zu diesem herausragenden Immobilienangebot im beliebten Nievenheim!

Zwei freistehende Einfamilienhäuser, mit insgesamt 330 m² Wohnfläche, 13 Zimmern, 6 Bädern und 3 Küchen auf 708 m² grundsätzlich teilbarem Grundstück in ansprechendem, gewachsenem Wohnumfeld warten auf ihre neue Familie!

Haus 1:

Das neue, voll unterkellerte Luxuswohnhaus wurde von einem renommierten Architektenbüro entworfen. Fertiggestellt im Jahr 2020 bietet es seinen Bewohnern repräsentatives Wohnen auf ca. 210 m² Wohnfläche. Es präsentiert sich in erstklassigem, neuwertigem Zustand.

Über das Entrée mit hellem Ankleidezimmer erreichen Sie den modernen Wohnbereich mit Kamin und großzügigem Wintergarten, der mit seinen aufziehbaren Glaselementen als hochwertig überdachte Terrassenlösung konzipiert wurde. Der Wintergarten ist noch nicht baugenehmigt. An sonnigen Tagen lässt er sich mit einer Markise optimal verschatten. Die hochwertige Einbauküche lässt mit programmierbarem Siemens-Induktionskochfeld, unterleuchteten Schränken, Apothekerschrank und vielen weiteren durchdachten Extras keine Wünsche offen – sie ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber auf Wunsch erworben werden. Auch ein direkt benachbarter Vorratsraum fehlt nicht. Ein sehr modern gestaltetes, luxuriöses Designer-Gäste-WC mit Dusche rundet das Angebot im Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss bietet zwei helle, großzügig geschnittene Kinderzimmer mit großen Fenstern. Helle Bodenbeläge und dezente Wandfarben sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Das Master-Bad ist edel ausgestattet. Große Badewanne, Wasserfall-Dusche, WC mit Bidetfunktion und Touchless-WC-Spülung sorgen für ein tägliches Spa-Feeling, und die Unterputz-WC Module sorgen für eine sehr aufgeräumte Optik. Der Elternbereich, bestehend aus Masterbedroom mit begehrter Ankleide und schickem Duschbad, garantiert maximale Privatsphäre.

Das hochwertig ausgebaute Souterrain steht den beiden Wohnebenen um nichts nach. Ein schickes Gästezimmer, Heimkino und Spa-Bereich, die hochwertig ausgestattete Waschküche mit Wäscheaufzug zur Schlafebene lassen keine Wünsche offen. Erdwärmepumpe und Fußbodenheizung sorgen auf allen Ebenen für ein angenehmes Raumklima - dreifach verglaste Fenster und programmierbare Rollläden versprechen geringe Energiekosten, Komfort und Sicherheit.

Was wünscht man sich mehr?

Haus 2:

Das charmante, gemütliche kleine Haus wurde 1956 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, als ehemalige „Landarbeiterstelle“ erbaut. Es ist ein voll unterkellertes, hübsches Haus mit 120 m² Wohnfläche und Einliegerwohnung im Obergeschoss. Die Raumaufteilung ist praktisch: sechs Wohnräume, zwei Küchen und zwei Bäder. Seit mehreren Jahrzehnten ist mit Ausnahme der beiden Bäder (Modernisierung ca. 2007) nichts Wesentliches geändert worden, eine umfassende Modernisierung ist daher notwendig. Der Keller ist - baujahrtypisch - nicht trocken. Das Haus bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und vielfältige Nutzungskonzepte. Die Modernisierung lohnt sich! Das Haus ist zurzeit an zwei Parteien vermietet. Die Mieteinnahmen betragen:

Erdgeschoss: 500 Euro Nettokaltmiete .
Der Mietvertrag für das Erdgeschoss ist ungekündigt.

Obergeschoss : 600 Euro Nettokaltmiete.
Der Mietvertrag für das Obergeschoss ist gekündigt.

Ob Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen; beides lässt sich hier realisieren! Lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten der beiden Häuser begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Détails des commodités

Haus 1:

Allgemein: hochwertige Ausstattung

- Baujahr 2020
- Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Fenster
- Energieeffizienzklasse A+
- programmierbare Rollläden
- Natursteinfliesen in Erdgeschoss, Souterrain und Bädern
- Keramikfliesen auf der Terrasse
- Wäscheaufzug zur Waschküche
- Spitzboden gedämmt, verkleidet und mit Laminatboden ausgelegt (Spielzimmer und Stauraum)
- hochwertig ausgebautes Souterrain
- Heimkino
- Videoüberwachung

Erdgeschoss

- großzügiges Entrée mit großem, hellem Ankleidezimmer
- luxuriöse Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten, kann auf Wunsch übernommen werden): programmierbares Induktions-Kochfeld (Siemens), unterleuchtete Schränke, Apothekenschrank, LeMans-Schrank, Kühlschrank mit 3x0°Fächern, Spülmaschine mit Comfort-Lift-System, Abluft-Dunstabzug, Backofen mit Selbstreinigungsfunktion u.v.a.m.
- luxuriöses, modernes Gäste-WC mit Dusche und Touchless-WC-Spülung
- großzügiges Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern modernem Glas-Kamin
- großzügiger Wintergarten

Obergeschoss

- 2 helle, große Kinderzimmer
- Masterbad mit Wanne und Dusche, WC mit Bidetfunktion, Wasserfall-Armaturen,
- separater Elternbereich mit Schlafzimmer, großem Ankleidezimmer und Elternbad en Suite

Souterrain

- Spa mit Licht-Sauna mit wechselnden Farben und Whirlpoolwanne
- Heimkino und Spielzimmer mit separatem WC
- Waschküche mit Wäscheaufzug
- Gästezimmer
- Fitnessraum
- Hausanschlussraum mit Erdwärmepumpe

Außenbereich

- Wintergarten
- Terrasse
- Garage mit Lagerraum

Haus 2:

Allgemein: einfache Ausstattung und insgesamt stark renovierungsbedürftiger bis sanierungsbedürftiger Zustand

- Baujahr 1956 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Landarbeiterstelle)
- Bäder erneuert inkl. Leitungen 2007
- Gasheizung (2007)
- zweifach verglaste Fenster
- Energieeffizienzklasse H
- Laminatböden und Fliesen

Wohnung Erdgeschoss

- 3 Zimmer, gute Raumaufteilung, keine Durchgangszimmer
- Küche
- Tageslicht-Duschbad

Wohnung Dachgeschoss

- 3 Zimmer, keine Durchgangszimmer
- Küche
- Tageslicht-Wannenbad

Keller

- voll unterkellert
- Abstellräume
- Heizungsraum
- Waschküche

Außenbereich

- große Terrasse
- 2 KFZ-Stellplätze
- Vorgarten

CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Tout sur l'emplacement

Das Grundstück mit den beiden Häusern befindet sich im Stadtteil Nievenheim, unweit von Mühlenbusch und Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden gelegen. Der Erholungs- und Freizeitwert in Nievenheim ist hervorragend. Umliegende Wälder laden zum Wandern, Joggen oder Radfahren ein. Für den Nachwuchs stehen zahlreiche Spiel- und Bolzplätze bereit, in den diversen Sportvereinen können Jung und Alt ihrem Hobby nachgehen. Mehrere Reitvereine sind in wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken sowie alle weiteren Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Kindertagesstätten sowie eine Grundschule sind ebenfalls im Ort vorhanden. Auch weiterführende Schulen sind sehr gut erreichbar.

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 20 min am Kölner Dom - zur Arbeit zu pendeln ist also sehr gut machbar. Für ÖPNV-Pendler ist die S-Bahn-Station (S11) in ca. 1400 m Entfernung zu finden - knapp 20 Minuten Fußweg ersparen den allmorgendlichen Stau. Mit der S-Bahn ist man in 30 Minuten in Köln am HBF und in 40 Minuten am Flughafen Düsseldorf.

Die guten Verkehrsanbindungen, die naturnahe Lage, gute Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen vor Ort machen Nievenheim insbesondere bei jungen Familien zu einer sehr beliebten Adresse.

CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Plus d'informations

Energiedaten:

Haus 1:

Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am: 04.05.2026

Energieausweis gültig bis: 04.05.2036

Endenergiebedarf: 18,20 kWh/m²*a

Energieeffizienzklasse: A+

wesentlicher Energieträger: Strom

Baujahr lt. Energieausweis: 2020

Haus 2:

Bedarfsausweis

Energieausweis erstellt am: 05.06.2026

Energieausweis gültig bis: 05.06.2036

Endenergiebedarf: 430 kWh/m²*a

Energieeffizienzklasse: H

wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr lt. Energieausweis: 1956

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.

CODE DU BIEN: 26047022 - 41542 Dormagen - Nievenheim

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