

Dormagen - Nievenheim

Gemütliches Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in sehr begehrter Lage!

CODE DU BIEN: 26047046



PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.290 m²

CODE DU BIEN: 26047046 - 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: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26047046
Surface habitable	ca. 148 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 72 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2036	Consommation d'énergie	376.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



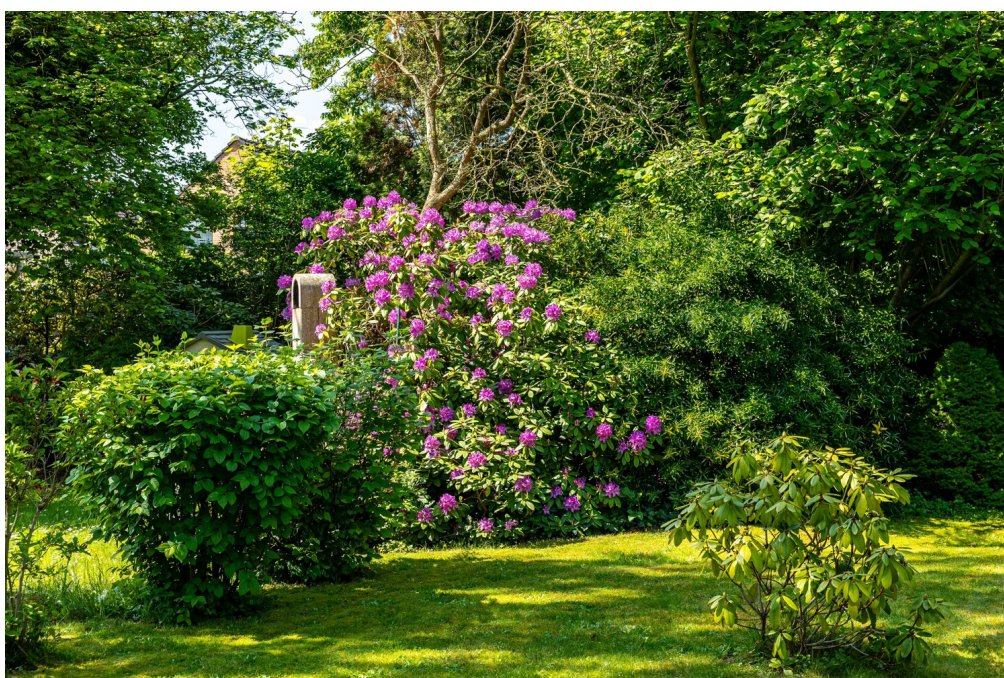
CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



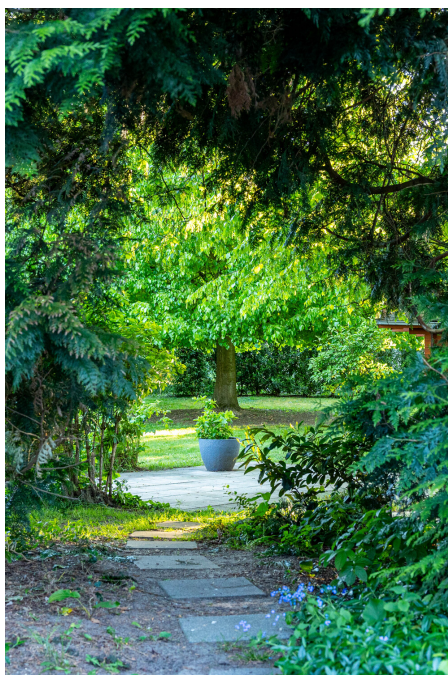
CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 präsentiert sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.290 m² und bietet eine Wohnfläche von rund 148 m² in sehr ruhiger und sehr beliebter Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, bieten Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - insbesondere durch den Anbau mit separatem Eingang, der mit eigenem Gäste-WC ausgestattet ist und sich daher ganz hervorragend als Büro, Homeoffice, Hobbyraum, Gästebereich oder einfach nur als privater Rückzugsort eignet.

Der gemütliche Wohn- und Essbereich mit der großen Terrasse bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier können Sie Freunde empfangen und mit der Familie den Feierabend genießen. Die großzügige Wohnküche bietet ausreichend Platz für den Esstisch und könnte mit vertretbarem Aufwand auch zum Wohnzimmer hin geöffnet werden. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten der Marke Siemens ausgestattet und verbleibt im Haus, weitere Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume, das Tageslicht-Wannenbad und der Zugang zum ausgebauten Spitzboden, der derzeit als zusätzlicher Hobbyraum und Arbeitsbereich genutzt wird. Auf dem Anbau wurde eine großzügige Dachterrasse errichtet, die von Schlafzimmer aus zugänglich ist und einen Blick in den fantastischen Garten ermöglicht.

Das Haus ist vollständig unterkellert, wurde kontinuierlich instandgehalten und in vielen Bereichen modernisiert. Unter anderem wurden ca. 1994 die Fenster ausgetauscht, fast alle Bodenbeläge, Wasserleitungen und Elektroinstallationen wurden erneuert und eine Buderus-Ölheizung wurde eingebaut (2016).

Das traumhaft großzügige Grundstück macht diese Immobilie einzigartig! Der Garten beeindruckt durch alte Bäume, gepflegte Rasenflächen, große Rhododendren und viel Platz für die Familienfeiern! Ob auf der Terrasse am Wohnzimmer oder auf der "Grillterrasse" am Gartenhäuschen: Hier bringen Sie ganz entspannt alle Gäste unter oder entspannen in der Hängematte im Schatten unter den traumhaften alten Bäumen. Ob Sommerparty, Sonnenplatz oder schattiger Rückzugsort: hier finden Sie immer was Sie gerade suchen!

Überzeugen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Détails des commodités

Allgemein

- Buderus-Ölheizung (Baujahr 2016)
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (ca. 1994)
- Wasserleitungen überwiegend erneuert
- Elektroinstallation überwiegend erneuert
- Haupthaus voll unterkellert
- Stromkasten modernisiert 2021

Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern
- Design-Vinylböden
- Küche mit hochwertigen Siemens Einbaugeräten
- separater Anbau (ca. 17 m²) mit eigenem Eingang und WC

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Balkon und Dachterrasse
- 2 Kinderzimmer
- Tageslicht-Wannenbad

Spitzboden

- ausgebauter, rundum gedämmter Spitzboden mit großen Tageslichtfenstern und zwei

Abstellkammern

Außenbereich

- Garage in Massivbauweise errichtet mit elektrischem Rolltorantrieb
- großzügiger, parkähnlich angelegter Garten mit gewachsenem Baumbestand
- große Terrasse am Wohnzimmer
- großzügiger befestigter Abstellbereich hinter der Garage
- große "Grillterrasse" am Gartenhaus
- Gartenhaus mit Stromversorgung (aus der Garage)

CODE DU BIEN: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Tout sur l'emplacement

Das großzügige Grundstück 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. Zahlreiche Spiel- und Bolzplätze stehen bereit, in den diversen Sportvereinen können Jung und Alt ihren Hobbies nachgehen und 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 beiden 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. 1800 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: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Plus d'informations

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.

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: 26047046 - 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