

Dormagen

Stílusos bungaló medencével és szépen parkosított kerttel

VP azonosító: 25047033d



VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 824 m²

VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Áttekintés

VP azonosító	25047033d
Hasznos lakótér	ca. 170 m²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	4
Építés éve	1979
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	799.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	174.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Az első benyomás

Üdvözljük egy különleges lehetőségnél: Ez a jól karbantartott, 1979-ben épült bungaló egy tágas, körülbelül 824 négyzetméteres telken fekszik, és lenyugózó idotlen építészetével, átgondolt alaprajzával és folyamatos modernizációival, amelyek fenntartható módon növelik a lakhatási kényelmet. A körülbelül 170 négyzetméteres lakóterülettel a ház számos felhasználási lehetőséget kínál, legyen szó akár tágas családi otthonról, többgenerációs lakhatási megoldásról, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálásáról. A gondosan parkosított kert buja növényekkel és egy hívogató medencével egy privát oázist teremt, magas életminőséggel. Az ingatlant folyamatosan karbantartják és muszakilag korszerűsítik. 2014-ben modern gáz központi fűtési rendszert telepítettek, amely azóta megbízható és hatékony hőellátást biztosít. 2020-ban az alagsor átfogó felújításon esett át, amelynek eredményeként kényelmesen berendezett lakótérre alakították át – ez jelentős hozzáadott érték, amely további rugalmasságot biztosít a háznak. A legutóbbi beruházás 2024-ben történt egy fotovoltaikus rendszer telepítésével, amely nemcsak a ház energiahatékonyágát javítja, hanem jövőorientált és fenntartható életet is lehetővé tesz. A földszint funkcionálisan jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, amely sokoldalú teret kínál. A tágas nappali és étkező közvetlen teraszkapcsolattal és kerti kilátással a központi folyosón keresztül közelíthető meg. Itt a lakótér és a természet harmonikus egésszé olvad össze. A nyitott konyha kiváló minőségű beépített szekrényekkel és márkás gépekkel van felszerelve, így kényelmes a mindennapi használat. Ezt a területet egy különálló apartman egészíti ki, amely a folyosóról közelíthető meg. Ez a lakás egy hálószobából, egy nappaliból, két jól karbantartott fürdőszobából és saját konyhából áll, ideális szállást kínálva vendégek vagy családtagok számára. Ez a nappali egy második teraszon keresztül közvetlen kertkapcsolattal is rendelkezik. A teljesen befejezett pince átgondoltan bővíti a lakóteret, és egyértelműen megkülönbözteti ezt az ingatlant a tipikus bungalóktól! Egy belső lépcső vezet egy tágas folyosóra, ahonnan egy további hálószoba, egy nagy gyerekszoba és két stílusosan modernizált fürdőszoba nyílik. Mindkét fürdőszoba a hálószobákból nyílik, így különálló pihenőhelyeket hoz létre. Az öltöző további kényelmet és tárolóhelyet kínál. Az alagsorban található még egy funkcionális mosókonyha mosógép- és szárítógép-csatlakozással, két tágas tárolóhelyiség és egy különálló kazánház. A kényelmesen berendezett szobák rugalmasan használhatók tinédzserek, vendégek, dolgozószoba vagy hobbiszoba számára. A kültéri rész kiemeli az ingatlan különleges varázsát. A gyönyörűen parkosított kert gondosan megtervezett növényeivel és ápolt gyepterületeivel tökéletes keverékét kínálja a magánéletnek és a pihenésnek. Forró napokon a medence hívogat a hűsülésre, míg két tágas terasz bőséges helyet biztosít a szabadtéri pihenéshez. Egy garázs teszi teljessé az ajánlatot. Ez az ingatlan a modern lakhatási

kényelmet ötvözi a fenntartható technológiával és a rugalmas alaprajzzal – ideális otthon családok vagy igényes lakástulajdonosok számára. A tágas lakótér, a kiváló állapot és a csendes elhelyezkedés jelentosen hozzájárul az ingatlan egyedi jellegéhez. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk időpontot a megtekintésre!

VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25047033d - 41540 Dormagen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com