

Dormagen

Elegante bungalow con piscina e giardino curato con cura

Codice oggetto: 25047033d



PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m²

Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25047033d
Superficie netta	ca. 170 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	4
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	174.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

La proprietà



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)

Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

Una prima impressione

Benvenuti a un'opportunità speciale: questo bungalow ben curato, costruito nel 1979, sorge su un ampio terreno di circa 824 metri quadrati e colpisce per la sua architettura senza tempo, la planimetria ben studiata e i continui ammodernamenti che ne migliorano il comfort abitativo in modo sostenibile. Con una superficie abitabile di circa 170 metri quadrati, la casa offre una varietà di utilizzi, sia come spaziosa casa familiare, sia come soluzione abitativa multigenerazionale, sia per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Il giardino curato con piante rigogliose e un'invitante piscina crea un'oasi privata con un'elevata qualità della vita. La proprietà è stata costantemente sottoposta a manutenzione e ammodernamento tecnico. Un moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato installato nel 2014 e da allora fornisce un approvvigionamento termico affidabile ed efficiente. Nel 2020, il seminterrato è stato oggetto di una ristrutturazione completa, trasformandolo in uno spazio abitativo confortevole e rifinito: un significativo valore aggiunto che conferisce alla casa ulteriore flessibilità. L'investimento più recente è stato effettuato nel 2024 con l'installazione di un impianto fotovoltaico, che non solo migliora l'efficienza energetica della casa, ma consente anche di vivere in modo sostenibile e orientato al futuro. Il piano terra vanta una disposizione funzionale e ben progettata che offre spazio per un utilizzo versatile. Un ampio soggiorno e zona pranzo con accesso diretto alla terrazza e vista sul giardino è accessibile tramite il corridoio centrale. Qui, spazio abitativo e natura si fondono in un tutt'uno armonioso. La cucina a pianta aperta è dotata di mobili componibili di alta qualità ed elettrodomestici di marca, offrendo comfort per l'uso quotidiano. Questa zona è completata da un appartamento separato, accessibile dal corridoio. Questo appartamento dispone di una camera da letto, un soggiorno, due bagni ben tenuti e una cucina privata, offrendo una sistemazione ideale per ospiti o familiari. Questa zona giorno offre anche accesso diretto al giardino tramite una seconda terrazza. Il seminterrato completamente rifinito amplia sapientemente lo spazio abitativo e distingue chiaramente questa proprietà dai tipici bungalow! Una scala interna conduce a un ampio corridoio, che fornisce accesso a un'ulteriore camera da letto, un'ampia camera per bambini e due bagni elegantemente ristrutturati. Entrambi i bagni sono en-suite con le camere da letto, creando così angoli appartati. Uno spogliatoio offre ulteriore comfort e spazio per riporre gli oggetti. Il seminterrato comprende anche una lavanderia funzionale con allacciamenti per lavatrice e asciugatrice, due ampi ripostigli e un locale caldaia separato. Gli ambienti, dalle finiture confortevoli, possono essere utilizzati in modo flessibile come spazi per adolescenti, ospiti, home office o sale hobby. L'area esterna sottolinea il fascino speciale di questa proprietà. Il giardino splendidamente curato, con le sue piante accuratamente progettate e i prati ben curati, offre un perfetto mix di privacy e relax. Nelle giornate più calde, la

piscina invita a rinfrescarsi, mentre due ampie terrazze offrono ampio spazio per rilassarsi all'aperto. Un garage completa l'offerta. Questa proprietà combina comfort abitativo moderno con tecnologia sostenibile e una planimetria flessibile: una casa ideale per famiglie o proprietari esigenti. L'ampio spazio abitativo, le ottime condizioni e la posizione tranquilla contribuiscono in modo significativo al carattere unico di questa proprietà. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita!

Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25047033d - 41540 Dormagen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com