

Dormagen - Nievenheim

Gemütliches Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in sehr begehrter Lage!

Codice oggetto: 26047046



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.290 m²

Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

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

Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047046
Superficie netta	ca. 148 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 72 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	376.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



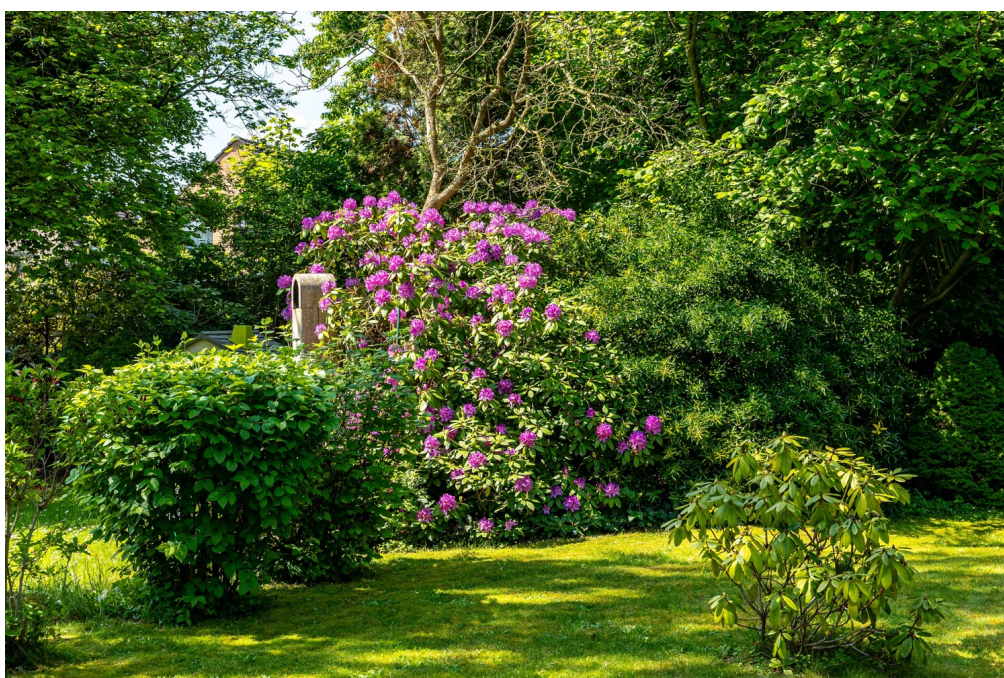
Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



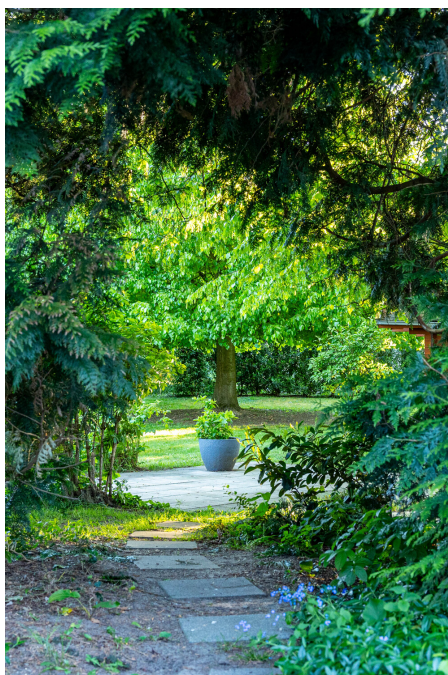
Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

La proprietà



Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Una prima impressione

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!

Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26047046 - 41542 Dormagen - Nievenheim

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