Dormagen – Nievenheim

Sehr gemütliches Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in sehr begehrter Lage!

Objektnummer: 26047046B



KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1290 m²

Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26047046B
Wohnfläche	ca. 134 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	535.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	376.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie

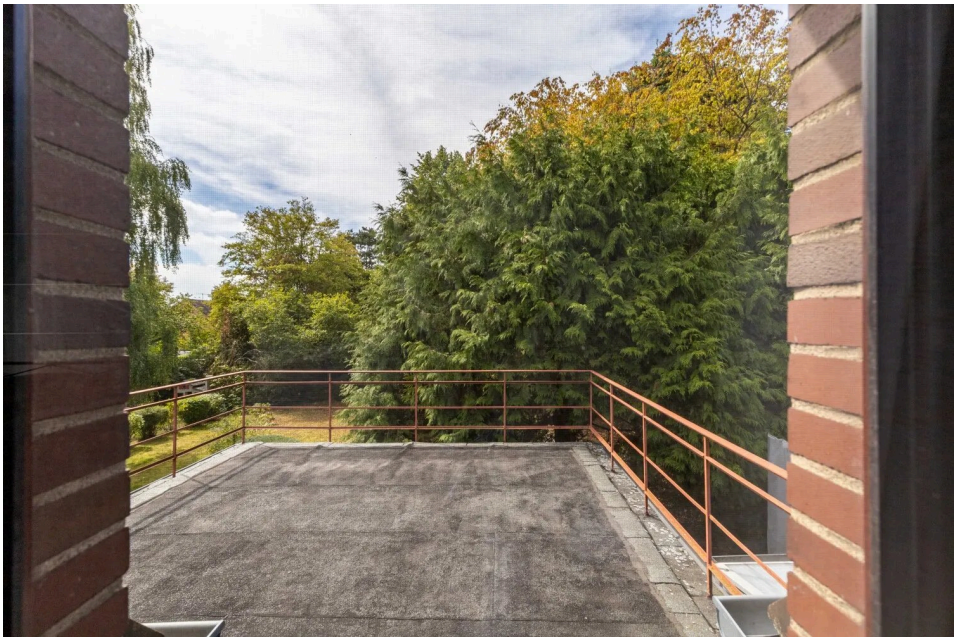




Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie

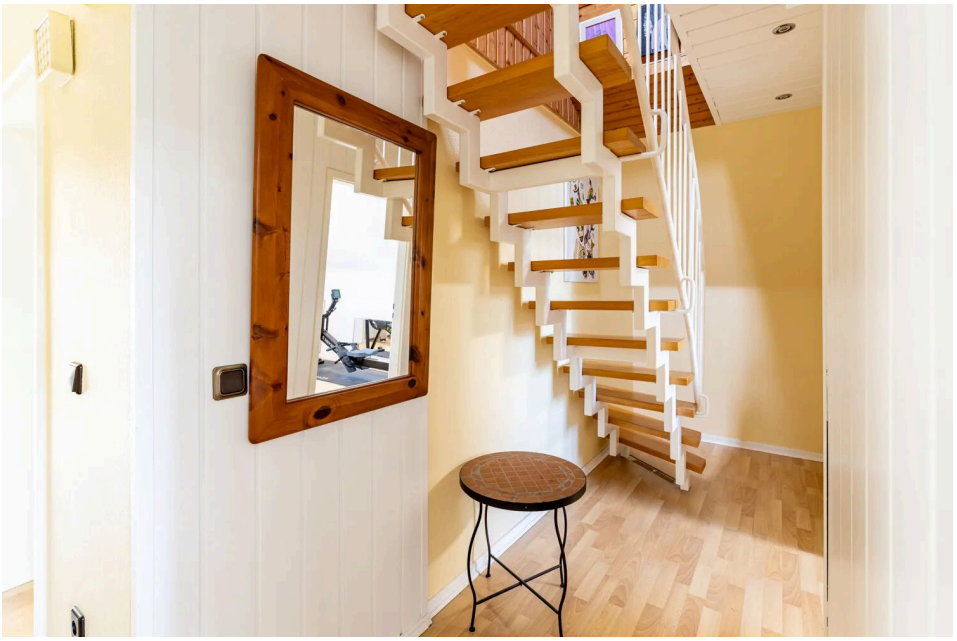




Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

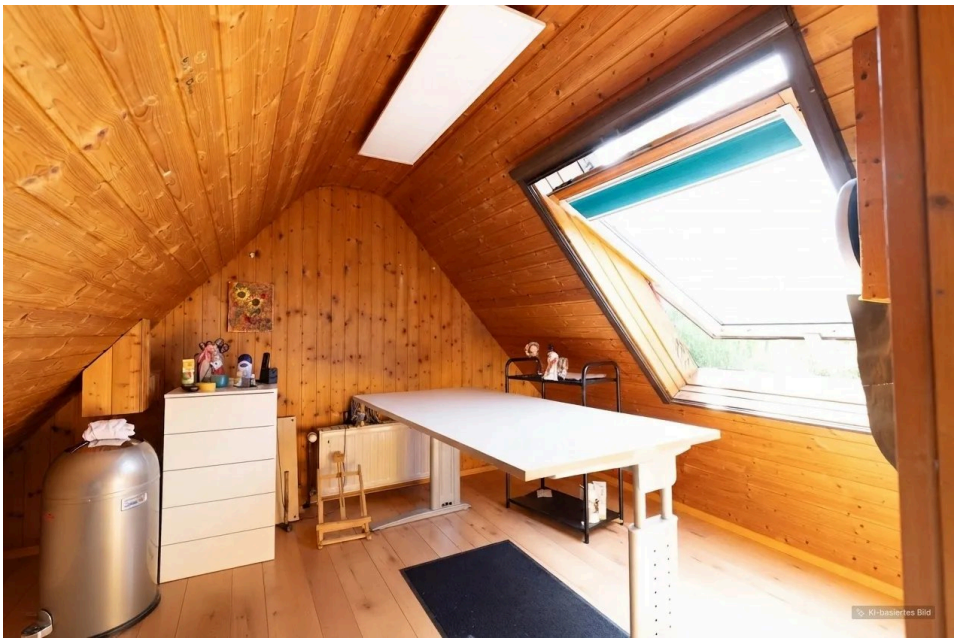
Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

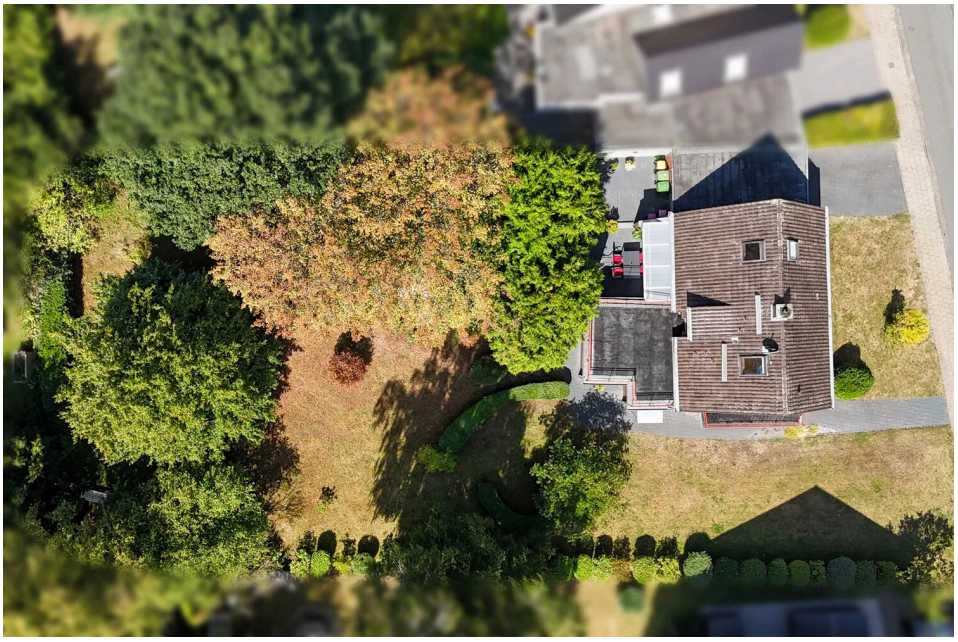
Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

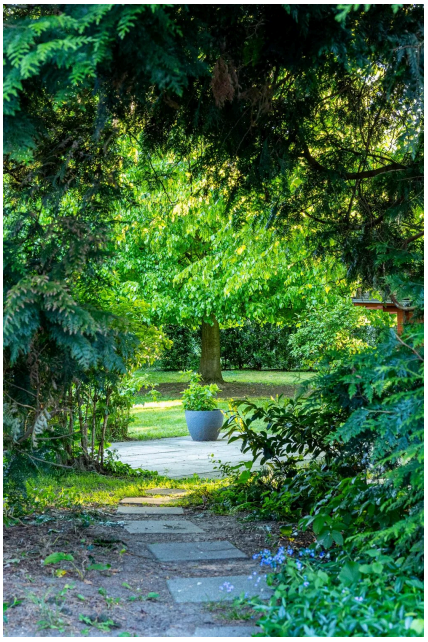
Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 präsentiert sich auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.290 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 134 m² Balkone in ruhiger und sehr beliebter Lage mit hervorragender Infrastruktur. Fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, bieten Raum für die ganze Familie: Neben dem Wohnzimmer und dem Anbau im Erdgeschoss stehen im Dachgeschoss neben dem Elternschlafzimmer zwei Kinderzimmer zur Verfügung Der Spitzboden ist ausgebaut und bietet weitere, flexibel nutzbare Fläche.

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 einen 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, auch weitere Möbel können nach Absprache übernommen werden. Ein besonderes Plus bietet der separate Anbau mit eigenem Zugang und eigenem Gäste-WC. Ob Homeoffice, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort – er schafft Freiraum für individuelle Bedürfnisse.

Im Dachgeschoss befinden sich die drei Schlafräume, das Tageslicht-Wannenbad und der Zugang zum ausgebauten Spitzboden, der ein schöner Hobby- oder Spielbereich für Kinder ist und auch im Moment als zusätzlicher Hobby- und Kreativbereich genutzt wird. Das Elternschlafzimmer bietet einen kleinen Balkon und eine großzügige Dachterrasse, die vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und den Blick in den fantastischen Garten ermöglicht.

Das Haus ist vollständig unterkellert (Nutzfläche), wurde kontinuierlich instandgehalten und in vielen Bereichen modernisiert. Unter anderem wurden ca. 1994 die Fenster ausgetauscht, fast alle Bodenbeläge, ein Teil der Wasser- und Elektroinstallationen wurden erneuert und 2016 wurde eine Buderus-Brennwert-Ölheizung eingebaut, die jährlich gewartet wurde. 2021 wurden der Zählerschrank im Erdgeschoss und die Unterverteilung im Dachgeschoss erneuert.

Das traumhaft großzügige Grundstück macht diese Immobilie einzigartig! Das weitläufige, von altem Baumbestand geschützte Grundstück bietet Kindern einen sicheren, uneinsehbaren Spielbereich und der ganzen Familie viel Privatsphäre. Beindruckende 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!

Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Ausstattung und Details

Allgemein
- Buderus-Ölheizung (Baujahr 2016, Brennwert-Heizung der Fa. Buderus, jährlich gewartet)
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (ca. 1994)
- Wasserleitungen teilweise erneuert
- Elektroinstallation 2021 in allen sicherheitsrelevanten Bereichen erneuert: Stromverteilerkästen in Erd- und Dachgeschoss neu, Elektroleitungen teilweise neu
- Haupthaus voll unterkellert
Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern
- Design-Vinylböden
- Küche mit hochwertigen Siemens Einbaugeräten
- separat zugänglicher Anbau (ca. 17 m²) mit eigenem Eingang und WC
Dachgeschoss
- Schlafzimmer mit Balkon und Dachterrasse
- 2 Kinderzimmer
- Tageslicht-Wannenbad
- 1 Balkon, 1 Dachterrasse (beides nicht in den 134 m² enthalten)
Spitzboden
- ausgebauter, rundum gedämmter Spitzboden mit großen Tagelichtfenstern und zwei Abstellkammern
hervorragend geeignet für Hobby, Arbeit, als Spielzimmer oder Kreativbereich
Außenbereich
- Garage in Massivbauweise errichtet mit elektrischem Rolltorantrieb
- großzügiger, parkähnlich angelegter Garten mit gewachsenem, sichtschützendem Baumbestand -
ein sicherer Spielbereich für Kinder
- große Terrasse am Wohnzimmer (angerechnet auf Wohnfläche: 25%)
- großzügiger befestigter Abstellbereich hinter der Garage
- große "Grillterrasse" am Gartenhaus
- Gartenhaus mit Stromversorgung (aus der Garage)

Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Sonstige Angaben

Die offizielle Wohnfläche des Hauses beträgt laut Wohnflächenberechnung 148 m². Hierin enthalten sind die überdachte Terrasse im Erdgeschoss mit 50% und die Dachterrasse und der Balkon im Dachgeschoss mit je 25%.

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.

Objektnummer: 26047046B - 41542 Dormagen – Nievenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com