

Freistehender Familientraum mit Gartenidylle und Doppelgarage

41539 Dormagen

Preis 679.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	6320
Verfügbar ab	sofort
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Im Merheimer Lehm
Hausnummer	11
PLZ	41539
Ort	Dormagen
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Nutzfläche	ca. 78 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 467 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung, Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Garagen
Terrasse	Ja
Baujahr	1989
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	126,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.07.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2016
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	679.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

Beschreibung

Ein familienfreundlicher Wohnraum in Rheinfeld

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1989 in Massivbauweise errichtet und befindet sich seitdem in Familienbesitz. Mit einer Wohnfläche von ca. 150,42 m² und einem großzügigen Garten auf einem 467 m² großen Grundstück bietet es viel Platz für die ganze Familie. Abgerundet wird das Angebot durch eine angebaute Doppelgarage. Das Haus ist sehr gepflegt und sofort bezugsbereit.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in eine zentrale Diele, von der aus alle Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Eine geflieste Stahlbetontreppe führt sowohl ins Dachgeschoss als auch in den Keller.

Das helle Wohnzimmer erreichen Sie durch eine breite Glastür. Hier sorgt eine große Fensterfront für viel Tageslicht. Der wassergeführte Holzofen sorgt in den kälteren Monaten für wohlige Wärme. Durch die offene Bauweise ist der Wohnbereich mit dem angrenzenden Esszimmer verbunden. Von dort aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Edelstahlgeländer in Südlage – der perfekte Ort zum Entspannen oder für gesellige Abende. Der gepflegte Garten ist über die Terrasse direkt zugänglich. Ein überdachter Grillplatz befindet sich hinter der Garage, und ein separates Holzlager bietet Platz für das Brennholz Ihres Ofens. Eine hohe Hecke schützt Ihre Privatsphäre im Außenbereich.

Über die geflieste Treppe mit weißem Holzgeländer gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das großzügige, hell geflieste Badezimmer. Dieses ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer freistehenden Glasdusche, zwei Waschbecken, einem WC und einem Bidet. Zwei Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht.

Das Kellergeschoss bietet zusätzlichen Raum für Hobby und Technik. Hier befinden sich ein Hobby-/Partykeller mit Theke, ein Werkraum (inkl. Gartenbewässerungspumpe), der Heizungsraum mit Öltank und Solarspeicher sowie ein Wasch- und Trockenraum. Alle Kellerräume sind gefliest und verfügen über Fenster, wodurch sie mit natürlichem Licht versorgt werden. Eine Kelleraußentreppe ermöglicht einen direkten Zugang zum Garten.

Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss:

- Diele: ca. 11,36 m²
- Wohnzimmer: ca. 24,48 m²
- Esszimmer: ca. 15,54 m²
- Küche: ca. 15,54 m²

ROTHE

IMMOBILIEN

- Gäste-WC: ca. 1,48 m²
- Gästezimmer: ca. 10,25 m²
- Terrasse: ca. 30 m²

Dachgeschoss:

- Schlafzimmer: ca. 18,11 m²
- Kinderzimmer: ca. 16,52 m²
- Kinderzimmer: ca. 15,29 m²
- Flur: ca. 4,76 m²
- Badezimmer: ca. 14,70 m²

Kellergeschoss:

Flur
Heizungsraum mit Tankraum
Wasch- und Trockenkeller
Hobby-/Partykeller
Werkraum

Doppelgarage:

Mit einer Fläche von ca. 36 m² bietet die Garage Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Abstellfläche. Auf der gepflasterten Fläche vor der Garage können bequem zwei weitere PKWs geparkt werden.

Lage

Dormagen liegt an der A57 (Köln - Krefeld), Entfernung zum Objekt rund 3 km. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln-Bonn sind von Dormagen ca. 35 km entfernt. Durch Dormagen verläuft die linksrheinische Bahnstrecke Köln-Neuss-Krefeld-Kleve. Dormagen ist dem Verkehrsbund Rhein-Ruhr angeschlossen. S-Bahn Linien verbinden Dormagen mit den benachbarten Metropolen Köln und Düsseldorf. Entsprechend der zentralen Lage der Immobilie sind die nächsten Haltestellen des ÖPNV fußläufig erreichbar, Linienbusse bringen Sie in ca. 15 Minuten zum S-Bahnhof Dormagen. Außerdem erreichen sie mit dem Bus alle Dormagener-Stadtteile.

Der Stadtteil Rheinfeld liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und der Fußgängerzone von Dormagen. Der Stadtteil ist geprägt durch viel Grün und die Nähe zum Rhein. Eine Grundschule mit OGS sowie ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für den täglichen Einkauf befinden sich unweit vom Objekt eine Bäckerei und ein Lidl-Markt.

Ausstattung Beschreibung

- Freistehendes, massiv errichtetes und verlinkertes Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung
- Klassisches Satteldach mit Satteldachgaube
- Baujahr 1989
- Ca. 150,42 m² Wohnfläche zzgl. wohnlich ausgebautem Partykeller
- Ca. 467 m² großes Grundstück mit attraktiver Südausrichtung
- Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für bis zu zwei PKW vor der Garage
- Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2016 mit 450 Liter Warmwasserspeicher
- Solarpaneel auf der südlich ausgerichteten Dachfläche
- Großzügige, geflieste Terrassenfläche von ca. 30 m²
- Umlaufendes Edelstahlgeländer im Terrassenbereich
- Markise als zusätzlicher Sonnen- und Wetterschutz
- Überdachter Grillplatz im Außenbereich
- Großzügiges, überdachtes Holzlager
- Gartenbewässerungspumpe zur Bewässerung der Außenanlagen
- Separate Kelleraußentreppe
- Zweifach verglaste Kunststoffrahmenfenster aus dem Jahr 2010
- Elektrische Rollläden (Alurollladenpanzer) im Erdgeschoss
- Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- Weitere Bodenbeläge in Fliesen und Laminat
- Kaminofen im Wohnbereich als zusätzliche Wärmequelle und für eine angenehme Wohnatmosphäre
- Vollständig gefliester Kellerbereich

Sonstige Angaben

Der Makler-Vertrag mit der Firma Rothe Immobilien Vertriebs GmbH, Am Weißen Stein 1, 41541 Dormagen, kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Firma Rothe Immobilien Vertriebs GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

ROTHE

IMMOBILIEN

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH – Ihr Immobiliendienstleister in Dormagen

Impressionen



Im Merheimer Lehm 11_Foto (19)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (20)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (6)



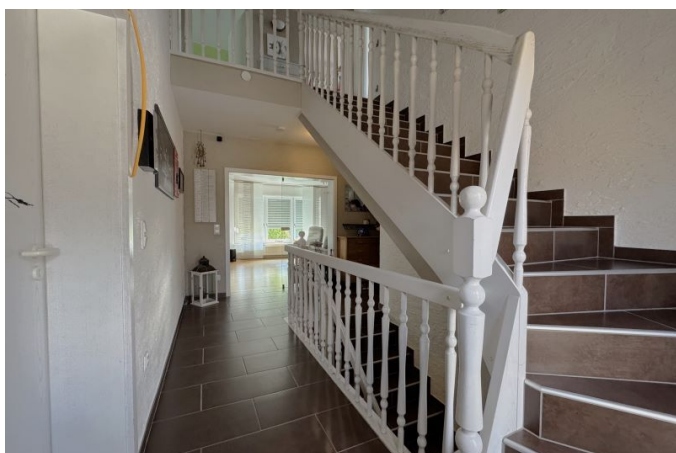
Im Merheimer Lehm 11_Foto (3)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (21)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (4)



Im Merheimer Lehm 11_Diele



Im Merheimer Lehm 11_Foto (25)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (24)



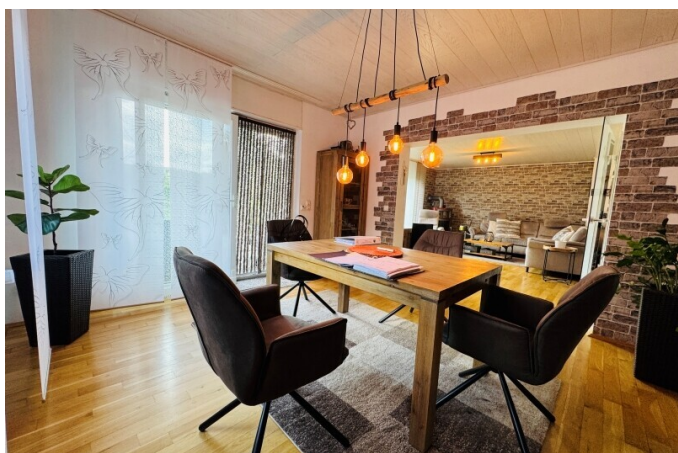
Im Merheimer Lehm 11_Foto (10)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (9)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (11)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (13)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (14)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (15)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (21)



Im Merheimer Lehm 11_Flur DG



Im Merheimer Lehm 11_Foto (27)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (22)



Im Merheimer Lehm 11_Badezimmer Blick Badewanne



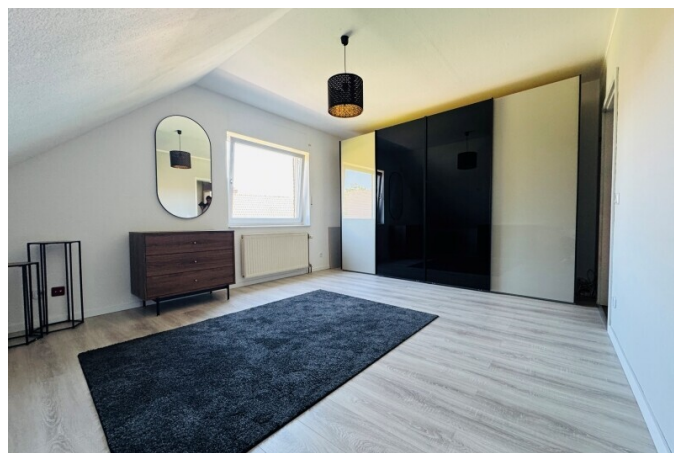
Im Merheimer Lehm 11_Badezimmer Badewanne



Im Merheimer Lehm 11_Badezimmer



Im Merheimer Lehm 11_Foto (30)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (29)



Im Merheimer Lehm 11_Foto (32)



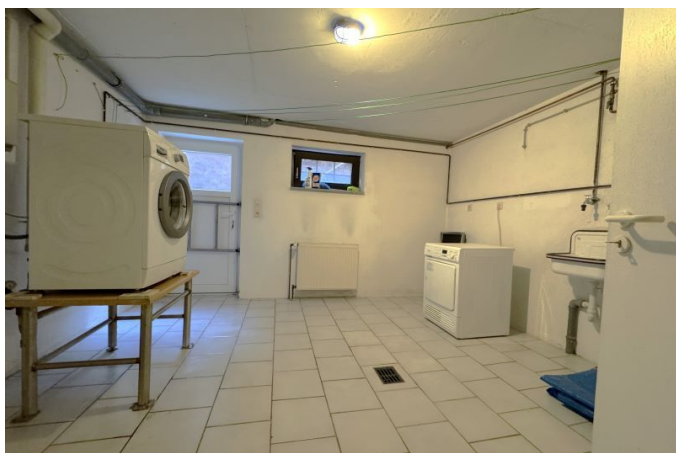
Im Merheimer Lehm 11_Foto (28)



Im Merheimer Lehm 11_Hobbyraum



Im Merheimer Lehm 11_Werkraum



Im Merheimer Lehm 11_Waschkeller



Im Merheimer Lehm 11_Heizungskeller

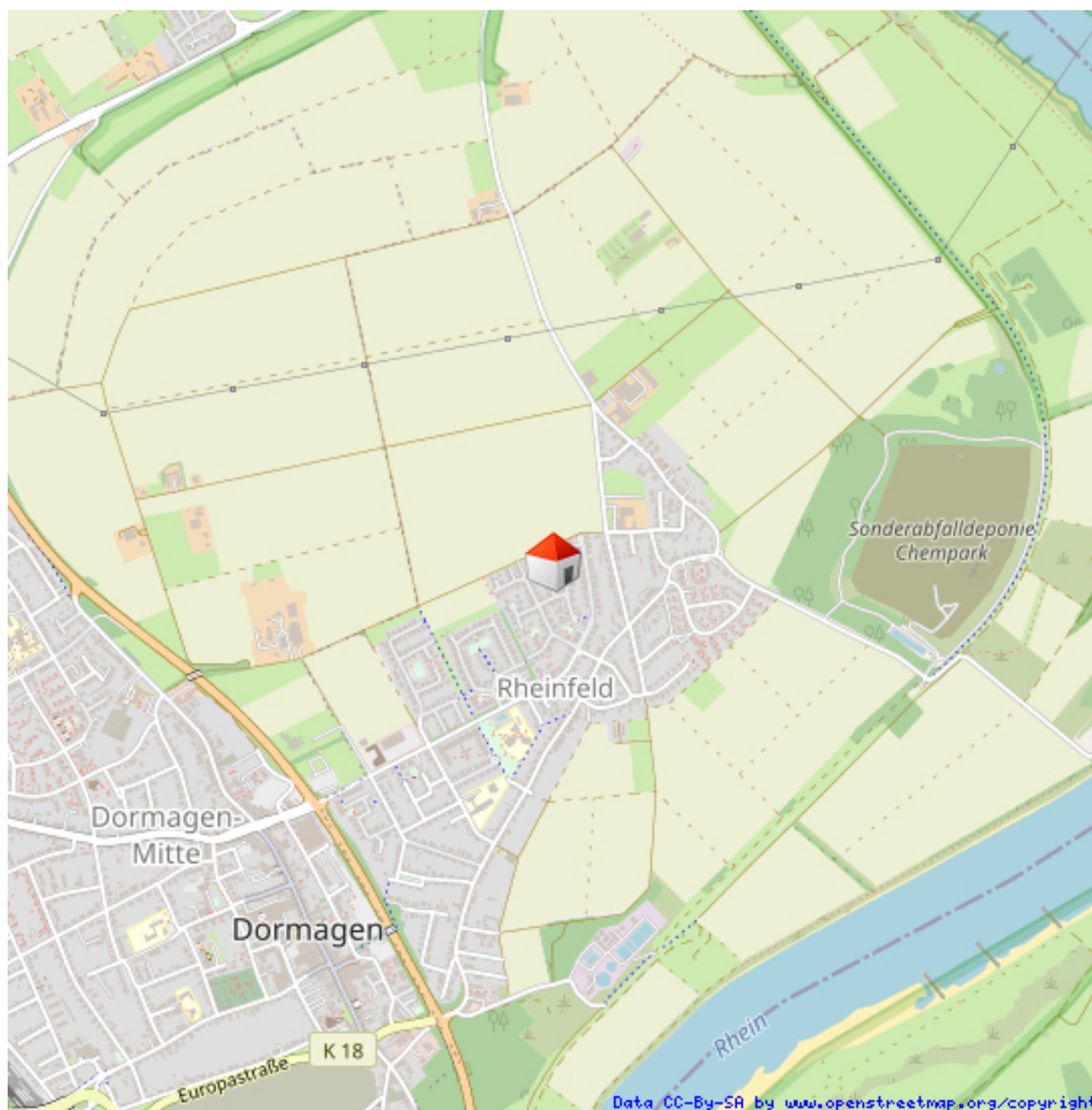


Im Merheimer Lehm 11_Holzlager

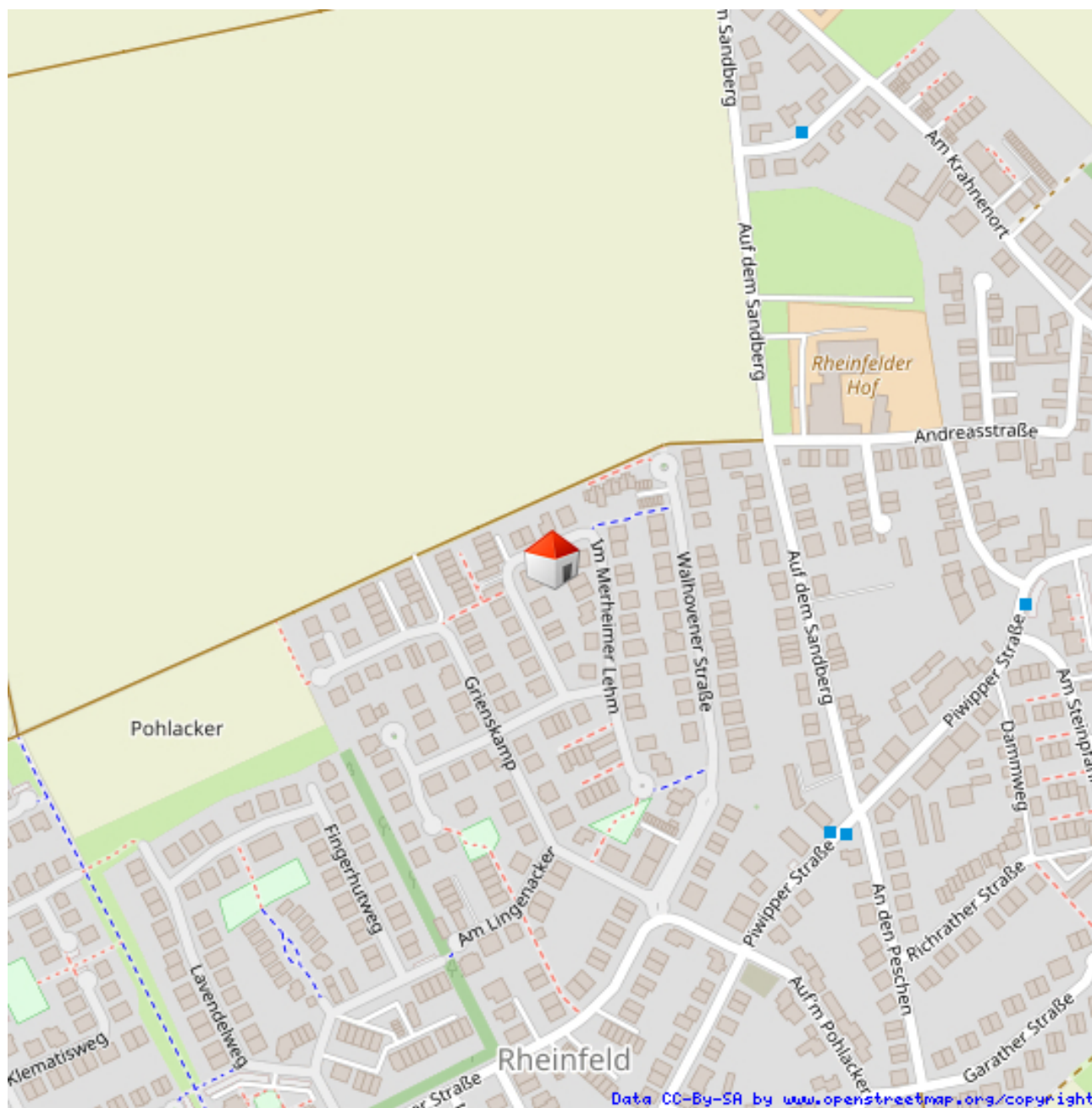


Im Merheimer Lehm 11_Kelleraußentreppe und Gartentor

Lageplan



Im Merheimer Lehm 11_Makrolage



Im Merheimer Lehm 11_Mikrolage

Ihre Ansprechpartnerin

Firma

+49 (0) 21 33 22 73 02

immobilien@rothe-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.