ROTHE
IMMOBILIEN

Neubauprojekt: Erdgeschosswohnung umgeben von Terrassen mit Gartenparadies (Provisionsfrei)

41541 Dormagen

Preis 456.000,00 €

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6360
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Stürzelberger Str.
Hausnummer	36
PLZ	41541
Ort	Dormagen
Etage	EG
Wohnfläche	ca. 95 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Terrasse	Ja
Zustand	Erstbezug
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	456.000,00 €

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Beschreibung

Nur wenige Schritte von der historischen Altstadt von Zons entfernt, entsteht dieses architektonisch ansprechende Wohngebäude mit insgesamt 9 Wohnungen. Dieses Wohngebäude befindet sich derzeit in der Planungsphase. Der Baubeginn ist für das 4. Quartal 2026 und die Fertigstellung für Ende 2027/Anfang 2028 geplant.

Dieses besondere Neubauprojekt bietet Ihnen barrierefreies Wohnen in 3-Zimmern mit 2 Terrassen und großzügiger Gartenfläche. Der örtliche Bauträger verbindet eine hochwertige Bauweise mit moderner Gebäudetechnik und errichtet das Objekt im energieeffizienten KfW-40-Standard.

Raumaufteilung der 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Whg. Nr. 4 im EG rechts):

- Diele: ca. 12,77 m^2
- Badezimmer: ca. 7,34 m^2
- Gäste-WC: ca. 1,83 m^2
- Wohnküche: ca. 28,12 m^2
- Schlafzimmer 1: ca. 15,51 m^2
- Schlafzimmer 2: ca. 12,18 m^2
- Schlafzimmer 3: ca. 11,93 m^2
- Terrasse 1: ca. 2,94 m^2
- Terrasse 2: ca. 2,10 m^2
- Garten hinten: ca. 116,00 m^2

Die gesamte Wohnfläche dieser Wohnung beträgt ca. 94,72 m^2. Der Wohnung wird noch ein Kellerraum zugeordnet. Ebenfalls steht ein Wasch-/ und Trockenkeller und ein Fahrradkeller zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Der Kaufpreis für diese Wohnung beträgt 456.000,00 €.

Für dieses Neubauvorhaben werden insgesamt 3 Carports (jeweils 20.000,00 €) und 6 PKW-Stellplätze (jeweils 15.000,00 €) errichtet. Die Stellplätze und Carports werden bauseits mit einer Vorrichtung für die spätere Installation einer E-Ladestation (Wallbox) vorbereitet.

Verwirklichen Sie Ihren Neubauwohntraum und kommen Sie auf uns zu, um weitere Informationen über dieses Neubauprojekt zu erfahren.

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Die abgebildeten Visualisierungen dienen der unverbindlichen Darstellung des geplanten Bauvorhabens. Änderungen und Abweichungen in der Ausführung sowie während der Bauphase oder nach Fertigstellung bleiben vorbehalten. Detaillierte Informationen zur Ausführung sowie zu den vorgesehenen Materialien und Ausstattungsmerkmalen entnehmen Sie bitte der funktionalen Bau- und Leistungsbeschreibung, die wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung stellen.

Lage

Der Stadtteil Zons, im Mittelalter eine Zollfeste, gilt als eine der schönsten historischen Ortschaften am Rhein und ist zu großen Teilen denkmalgeschützt. Zons liegt im östlichen Dormagen in direkter Rheinlage. Die Entfernung von Zons in die Dormagener Innenstadt beträgt ca. 4 km.

Dormagen - Zons liegt im Nahverkehrsbereich der Rheinschiene Düsseldorf / Neuss und Köln.
Die Autobahnen A57 und A46 (Fleher Brücke) sind in etwa 15 Autominuten erreicht und gewährleisten eine ideale Verkehrsanbindung. Mit der Autofähre erreichen sie direkt ab Zons in 15 Minuten Düsseldorf Urdenbach und somit auch sehr leicht Langenfeld, Monheim und Leverkusen. Zons ist mit acht Haltestellen an den Stadtbus Dormagen angeschlossen, über die S-Bahnhöfe Dormagen und Nievenheim, sind die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf ohne weiteres Umsteigen zu erreichen.

Eine Grundschule, sowie zwei Kindertagesstätten, ein Supermarkt, Ärzte, Apotheken und Bankfilialen sind in Zons fußläufig erreichbar. Für Sport und Freizeitmöglichkeiten ist ausreichend gesorgt. Die Rheinauen, speziell das weitläufige Naturschutzgebiet Grind (zwischen Stürzelberg und Zons, gegenüber Düsseldorf-Benrath gelegen) und die Zonser Heide liegen unmittelbar vor der Tür. Weitere Waldgebiete, wie der Mühlenbusch mit seinen weitläufigen Spazier- und Fahrradwegen sind nur wenige Minuten von entfernt. Die Rheinauen, speziell das in einem Meander gelegene weitläufige Naturschutzgebiet ”Grind” (zwischen Stürzelberg und Zons und Rheinfeld, gegenüber Düsseldorf-Benrath gelegen) und die Zonser Heide liegen unmittelbar vor der Tür.

Ausstattung Beschreibung

Wärmeschutz:
Das Gebäude wird gemäß den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet und erreicht einen Effizienzhausstandard BEG40. Die Außenfassade wird als Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutzberechnung erstellt. Die Wohnungen erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftungsanlage mit dezentralen Außenwandlüftern und Wärmerückgewinnung.

ROTHE
IMMOBILIEN

Heizungsanlage:
Die Wohnungen erhalten eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Die Beheizung erfolgt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG2020). Die Heizung wird als außentemperaturgesteuerte Warmwasserzentralheizung betrieben.

Aufzugsanlage:
Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug ausgestattet, Der Aufzug fährt vom Keller- bis in das Dachgeschoss. Die Zugangstür wird mindestens 1 m breit.

Fenster:
Die Fenster bestehen aus Kunststoffprofilen. Die Fenster im Erdgeschoss werden in Sicherheitsklasse RC2 N ausgeführt. Alle Fenster erhalten elektrisch bedienbare Rollläden.

Photovoltaik:
Es wird eine PV-Anlage einschließlich Speicher und Steuerung für die Allgemeinbereiche erstellt.

Wohnungsausstattung:
Die Wohnräume erhalten Bodenbeläge aus Designbodenbelag in Holzoptik (z. B. Vinyl Designbelag). Die Fußleisten bestehen aus Holz oder Holzwerkstoffen und sind weiß beschichtet. Alternativ gegen Aufpreis erhalten die Wohnräumen einen Bodenbelag aus Echtholzparkett.

Die Boden- und Wandflächen der Bäder werden mit Fliesen des Herstellers Porcelaingres (Schöner Wohnen) Serie Urban, Farbton Ivory, Format 30 x 60 cm gefliest. Der Fliesenspiegel in der Küche wird einrichtungsabhängig mit Fliesen im Format 30 x 60 cm, Farbton weiß matt gefliest.

Die Wandflächen der Wohnungen werden in Qualitätsstufe Q3 gespachtelt mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen.

Detaillierte Informationen zur Ausführung sowie zu den vorgesehenen Materialien und Ausstattungsmerkmalen entnehmen Sie bitte der funktionalen Bau- und Leistungsbeschreibung, die wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung stellen.

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Impressionen

6360_Stürzelberger Straße 36_Gebäude Vorderseite

6360_Stürzelberger Str. 36_Neubauprojekt Mehrfamilienhaus

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

6360_Stürzelberger Str. 36_Visualisierung Wohnraum Wohnung Nr. 4

6360_Stürzelberger Str. 36_Visualisierung Wannenbad

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

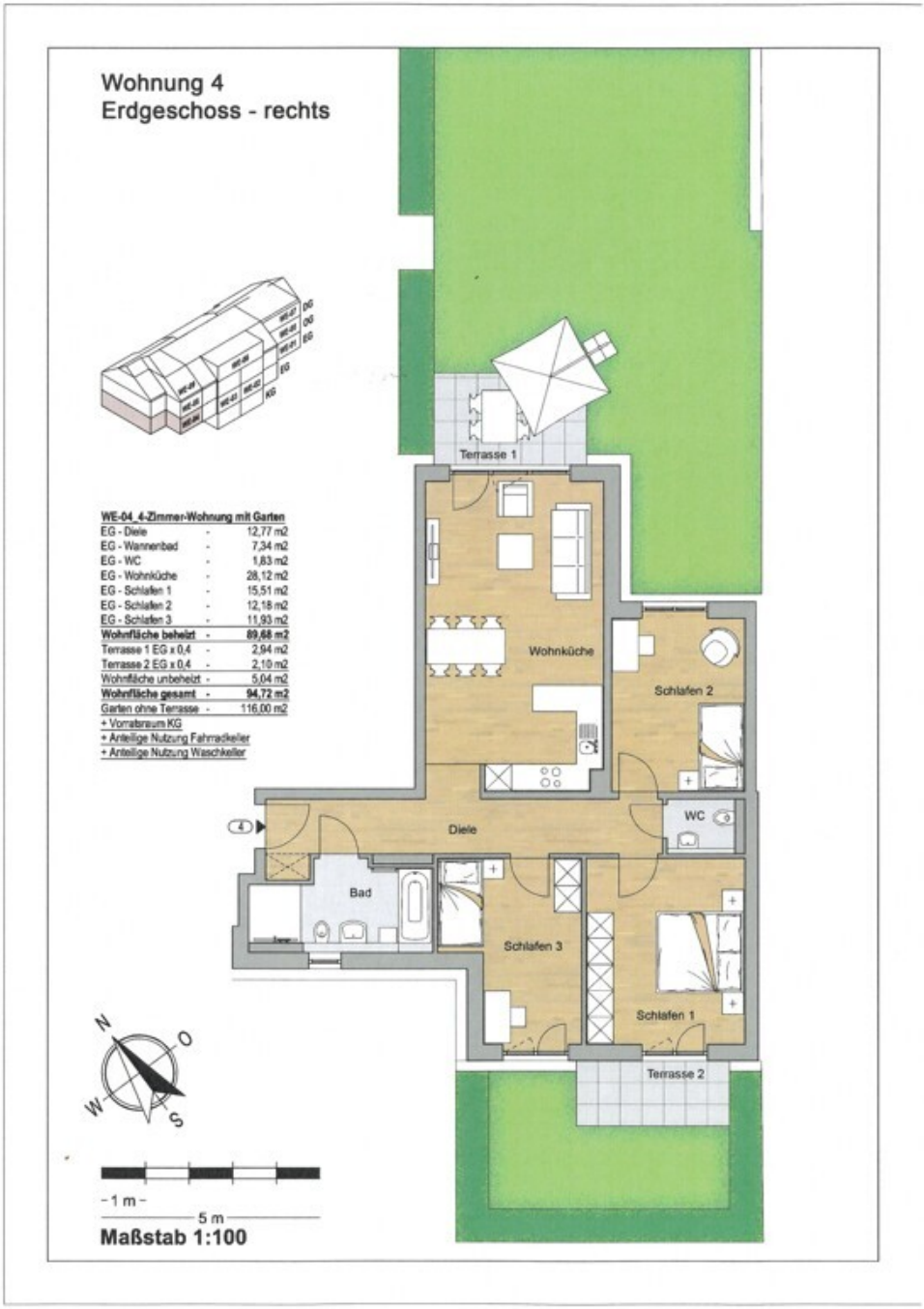
6360_Stürzelberger Str. 36_Visualisierung Kellertrennwandsystem

6360_Stürzelberger Str. 36_Visualisierung Aufzug

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Grundriss

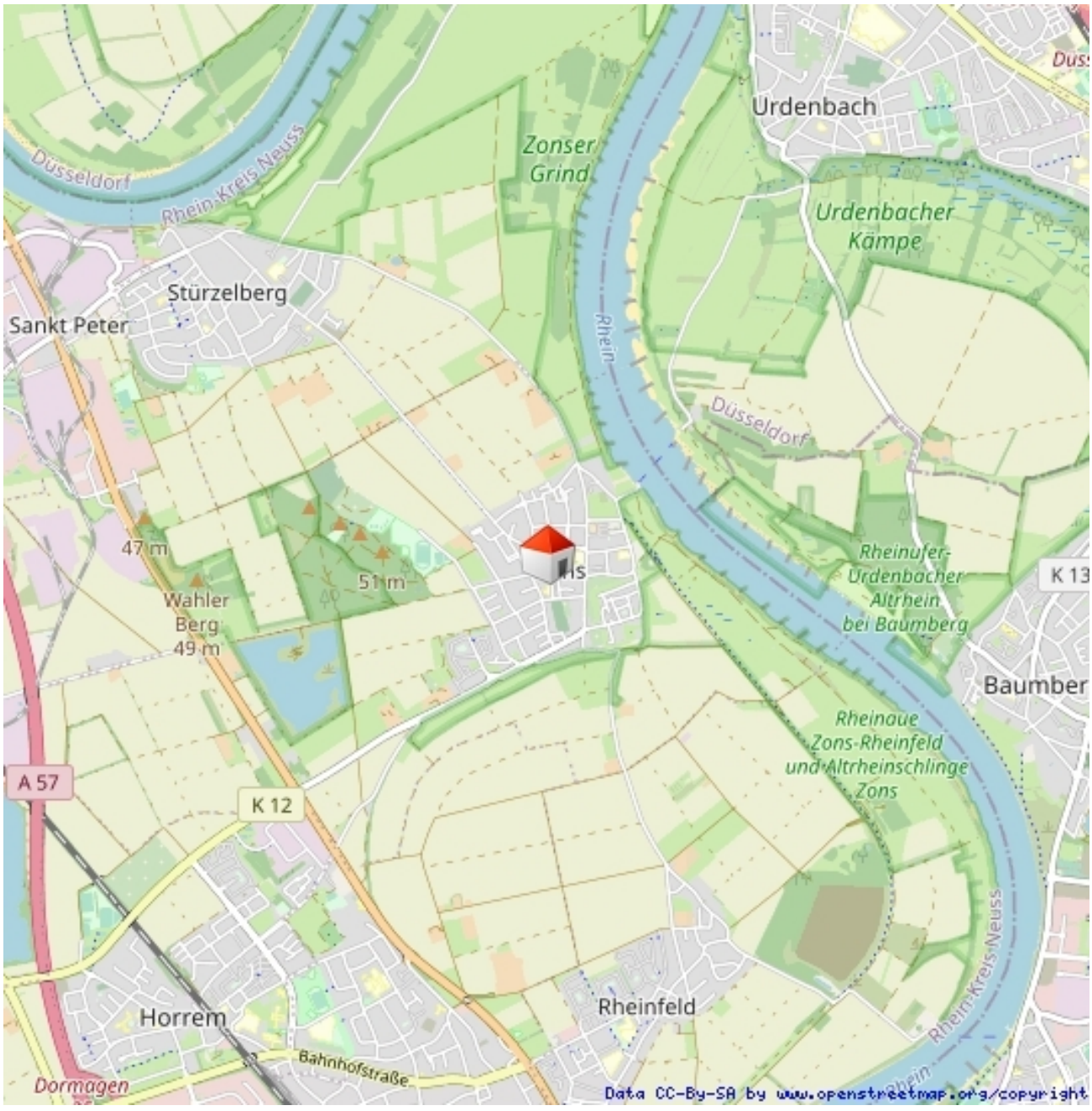


6360_Stürzelberger Str. 36_Grundriss Whg. Nr. 4 im EG rechts

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

Lageplan



6360_Stürzelberger Str. 36_Makrolage

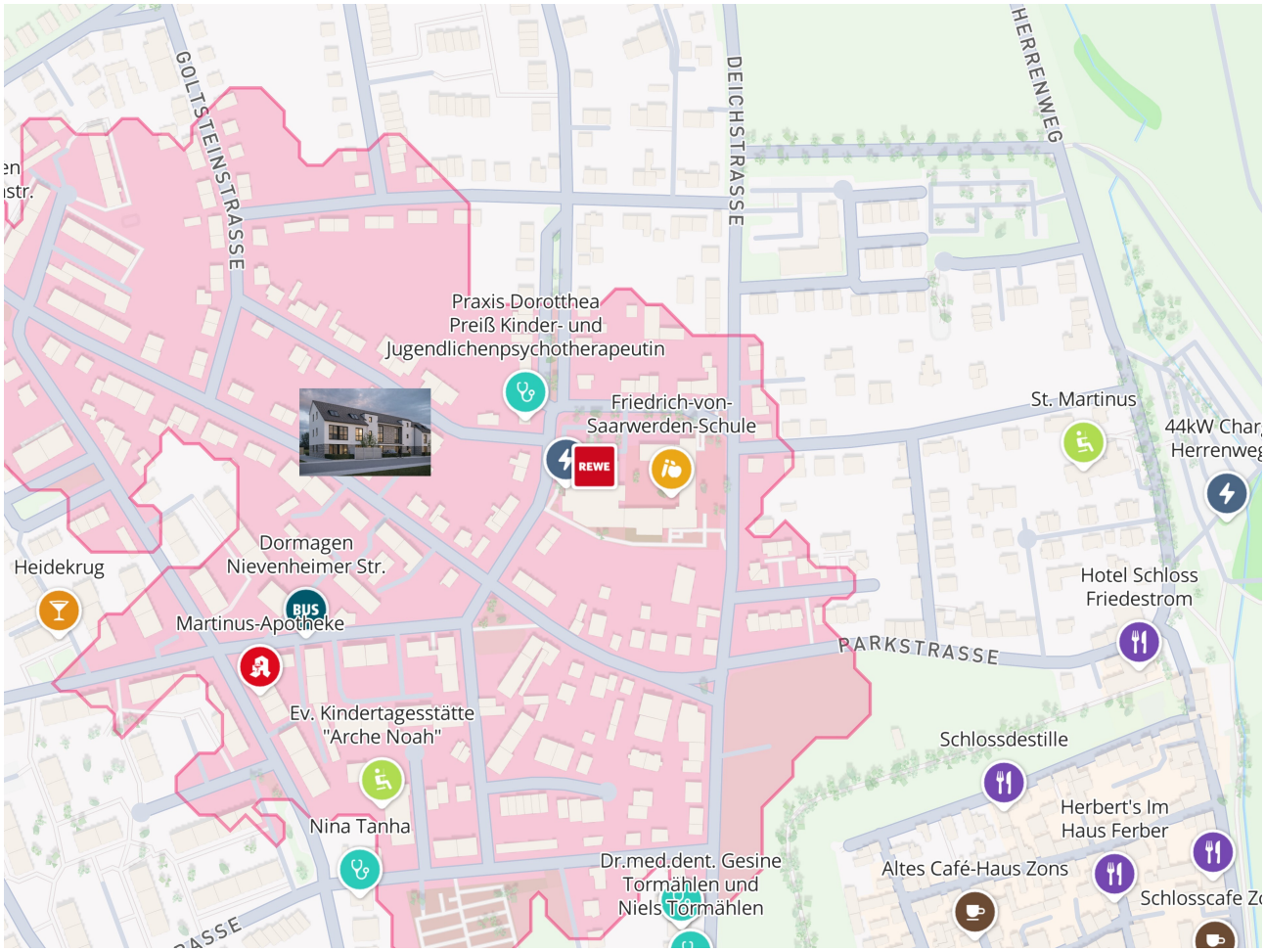
Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

6360_Stürzelberger Str. 36_Mikrolage

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN



6360_Stürzelberger Str. 36_Lageplan

Rothe Immobilien Vertriebs GmbH - Am Weißen Stein - 41541 Dormagen
Tel.: 0 21 33 / 22 73 02 Fax.: 0 21 33 / 22 73 04
immobilien@rothe-immobilien.de www.rothe-immobilien.de

ROTHE
IMMOBILIEN

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.