ROTHE
IMMOBILIEN

Stilvoll Wohnen mit Mehrwert: Freistehendes Wohnhaus mit Praxis

41539 Dormagen
Preis 820.000,00 €



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	6407
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Pommernallee
Hausnummer	29
PLZ	41539
Ort	Dormagen
Wohnfläche	ca. 292 m^2
Nutzfläche	ca. 60 m^2
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 778 m^2
Anzahl sep. WC	5
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Garagen
Terrasse	Ja
Baujahr	1971
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158,24 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	22.05.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1971
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	820.000,00 €
Außen-Provision	3,57

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

Die hier angebotene Immobilie verbindet großzügiges Wohnen mit einer attraktiven Kapitalanlage. Das freistehende Wohnhaus mit Praxis verfügt über eine Doppelgarage, einen gepflegten Garten sowie eine Dachterrasse und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die erste Wohneinheit wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohngefühl. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit separiertem Garderobenbereich und Gäste-WC. Ein durch Glasmauerwerk abgetrennter Büroraum mit Gartenzugang schafft einen hellen und zugleich ruhigen Arbeitsbereich. Die Küche befindet sich auf der rechten Seite und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Garten. Über eine Glastüranlage öffnet sich der Essbereich, der fließend in das leicht abgesenkte Wohnzimmer mit Kamin übergeht. Die bodentiefen Fenster sorgen hier für viel Tageslicht und schaffen eine offene Verbindung zum Garten. Zwei Terrassenflächen mit Markisen bieten angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten im Außenbereich.

Im Obergeschoss verbindet ein zentraler Flur die einzelnen Räume. Ein Kinderzimmer mit Zugang zur Dachterrasse befindet sich auf der linken Seite. Geradeaus führt ein Flur mit praktischen Einbauschränken zum Wannenbad. Direkt angrenzend liegt das großzügige Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zur Dachterrasse. Ein weiterer Flurbereich trennt Duschbad und WC voneinander und führt zu einem zusätzlichen Gäste-/Kinderzimmer.

Das Haus ist unterkellert. Hier stehen ein Kellerraum, ein Werkraum, der Heizungskeller, ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie ein Waschkeller zur Verfügung.

Raumaufteilung vom Wohnhaus:

Erdgeschoss:
- Diele: ca. 21,49 m^2
- Garderobe: ca. 2,39 m^2
- Gäste-WC: ca. 1,46 m^2
- Küche: ca. 9,12 m^2
- Wohnzimmer: ca. 30,67 m^2
- Esszimmer: ca. 14,34 m^2
- Büro: ca. 16,94 m^2
- Garten: ca. 230,00 m^2

Obergeschoss:
- Flur 1: ca. 9,79 m^2

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

- Wannenbad: ca. 5,38 m²
- Schlafzimmer: ca. 20,09 m²
- Kinderzimmer: ca. 11,59 m²
- Flur 2: ca. 5,32 m²
- Gäste-/Kinderzimmer: ca. 21,46 m²
- Duschbad: ca. 3,13 m²
- WC: ca. 1,66 m²
- Dachterrasse: 13,63 m²

Kellergeschoss:
- Heizungskeller
- Werk-/ und Hobbyraum
- Wasch-/ und Trockenkeller
- Wellnessraum mit Sauna
- Lager-/Kellerraum

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche vom Wohnhaus beträgt ca. 188,46 m². Ergänzt wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten.

Die zweite Wohneinheit wird derzeit als Physiotherapiepraxis genutzt. Für diese Einheit besteht ein Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von drei Jahren.

Raumaufteilung der Praxis:
- Windfang: ca. 3,75 m²
- WC1: ca. 1,36 m²
- Abstellraum: ca. 0,40 m²
- Empfang: ca. 13,95 m²
- Flur/Wartebereich: ca. 10,01 m²
- Küche: ca. 8,58 m²
- Behandlung 1: ca. 18,20 m²
- Behandlung 2: ca. 15,97 m²
- Behandlung 3: ca. 8,58 m²
- Behandlung 4: ca. 5,80 m²
- Behandlung 5: ca. 10,08 m²
- 2 Umkleiden mit WCs: ca. 6,94 m²

Die gesamte Wohn-/Nutzfläche der Praxis beträgt ca. 103,62 m².

ROTHE
IMMOBILIEN

Lage

Dormagen-Zentrum liegt im Nahverkehrsbereich der Rheinschiene Düsseldorf, Neuss und Köln. Die Autobahnen A57 und A46 (Fleher Brücke) sind in 10 Autominuten erreichbar und gewährleisten somit eine ideale Verkehrsanbindung.

Das Gebäude befindet sich zentral gelegen zum Stadtzentrum. Der Standort ist eine örtlich sehr gute und zentrale Wohnlage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Umgebung vorhanden. Auch ein Kaufhaus sowie eine Ladenpassage mit einer vielfältigen Auswahl an Mode, Schmuck und Haushaltsartikeln sind in wenigen Minuten erreichbar. In der Innenstadt laden Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Ebenso befinden sich Drogerien, Friseure, Optiker und Apotheken in der näheren Umgebung. Ärztehäuser mit verschiedenen Fachrichtungen sowie Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar und gut angebunden.

Darüber hinaus stehen verschiedene Sport- und Freizeitangebote zur Verfügung: Fitnessstudios, ein Hallen und Freibad sowie weitläufige Grünflächen entlang des Rheins. Diese eignen sich ideal für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten. Der Deich bietet zudem eine direkte Verbindung in Richtung der benachbarten Großstädte.

Ausstattung Beschreibung

Wohnhaus:
- Großzügiger Empfang mit separater Garderobe
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Büro/Arbeitszimmer mit Wand aus Glasbausteinen
- Schiebetüranlagen mit Zugang zum Garten aus Büro, Küche und Wohnzimmer
- Garten mit jeweils zwei Terrassen und Markisen
- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Abgesenktes Wohnzimmer mit Kamin
- Separates modernes WC
- 1. Bad mit Dusche mit Glasabtrennung und Waschtisch mit Unterschrank
- 2. Bad mit Eckbadewanne und Doppelwaschtisch mit Unterschrank
- Flur mit Einbauschränken
- Einbauspots in den Decken
- Großflächige Dachterrasse
- Hobby-/ und Werkraum im Keller
- Großer Wasch-/ und Trockenkeller
- Wellnessraum mit großem Duschbereich und Sauna

- Heizungskeller und separater Lager-/Kellerraum
- Doppelgarage

- Mieteinnahmen durch vermietete Praxisfläche
- Empfangsbereich
- 5 Behandlungsräume
- Küche
- 3 Gäste-WCs

Durchgeführte Modernisierungen:
- Flachdachsanierung mit Wärmedämmung in 2020
- Heizungsanlage aus 2017
- Modernisierung der Leitungssysteme in 2008
- Modernisierung der Badezimmer in 2008
- Wärmedämmung der Außenwände in 2000
- Modernisierung der Fenster in 1999

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.
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

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



6372_Pommernallee 29_Garten



6372_Pommernallee 29_Hausansicht

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



6372_Pommernallee 29_Doppelgarage



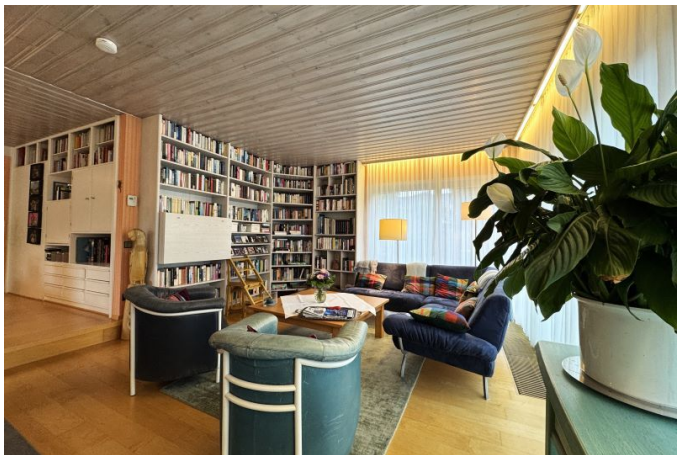
6372_Pommernallee 29_Esszimmer

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



6372_Pommernallee 29_Wohnzimmer



6372_Pommernallee 29_Wohnzimmer



6372_Pommernallee 29_Wohnzimmer



6372_Pommernallee 29_Kamin



6372_Pommernallee 29_Küche



6372_Pommernallee 29_Küche

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



6372_Pommernallee 29_Büro



6372_Pommernallee 29_Treppenaufgang



6372_Pommernallee 29_Flur 1



6372_Pommernallee 29_Wannenbad



6372_Pommernallee 29_Schlafzimmer



6372_Pommernallee 29_Dachterrasse

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



6372_Pommernallee 29_Flur 2



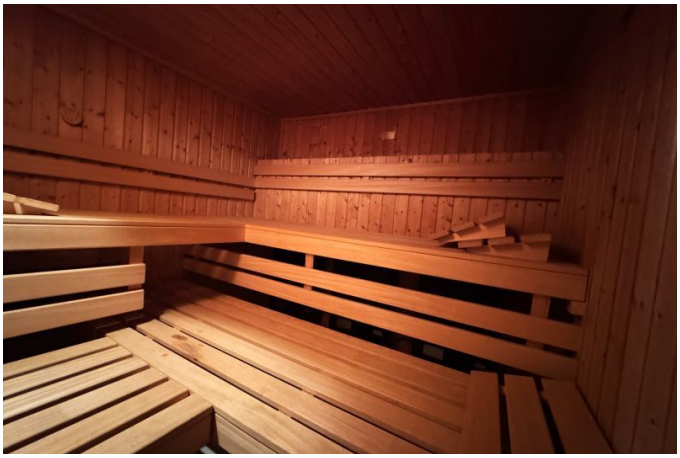
6372_Pommernallee 29_Duschbad



6372_Pommernallee 29_Gästezimmer



6372_Pommernallee 29_Kinderzimmer



6372_Pommernallee 29_Sauna



6372_Pommernallee 29_Saunaraum

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



6372_Pommernallee 29a_Praxis



6372_Pommernallee 29a_Praxis Eingang



6372_Pommernallee 29a_Praxis Empfang



6372_Pommernallee 29a_Praxis Wartezimmer



6372_Pommernallee 29a_Praxis WC 2



6372_Pommernallee 29a_Praxis WC 1

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



6372_Pommernallee 29a_Praxis Behandlungsraum 1



6372_Pommernallee 29a_Praxis Behandlungsraum 2



6372_Pommernallee 29a_Praxis Behandlungsraum 3



6372_Pommernallee 29a_Praxis Behandlungsraum 4



6372_Pommernallee 29a_Praxis Behandlungsraum 5

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

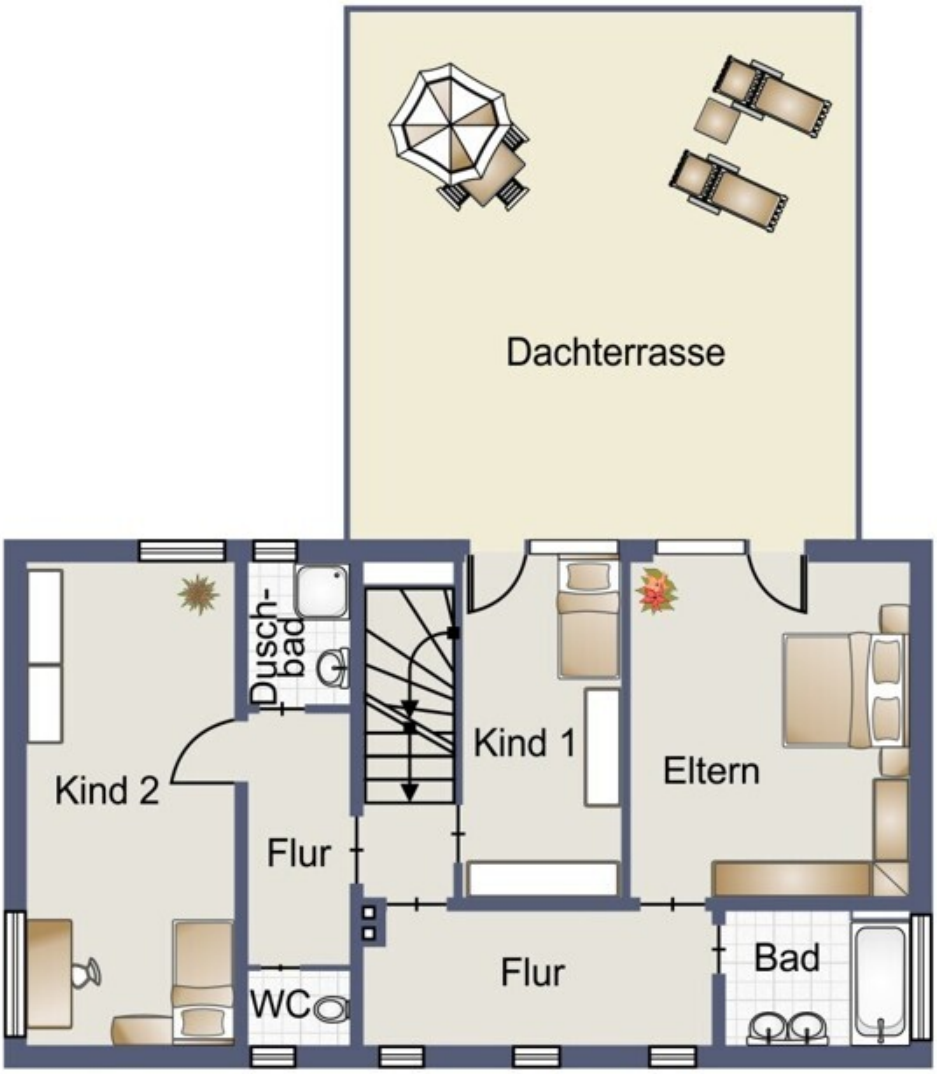
Grundriss



6372_Pommernallee 29_Grundriss Erdgeschoss

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



6372_Pommernallee 29_Grundriss Obergeschoss

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

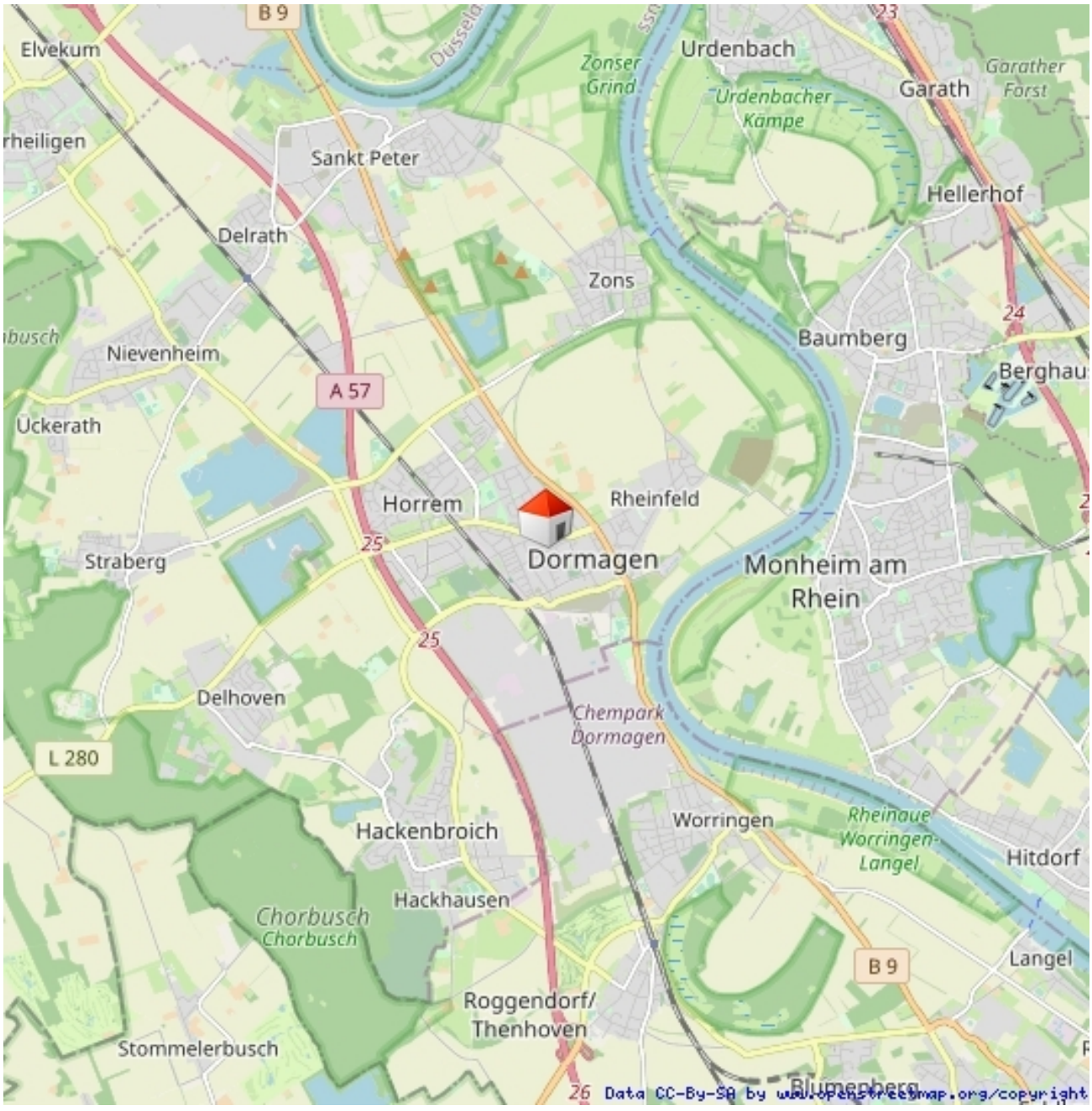


6372_Pommernallee 29_Grundriss Kellergeschoss

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

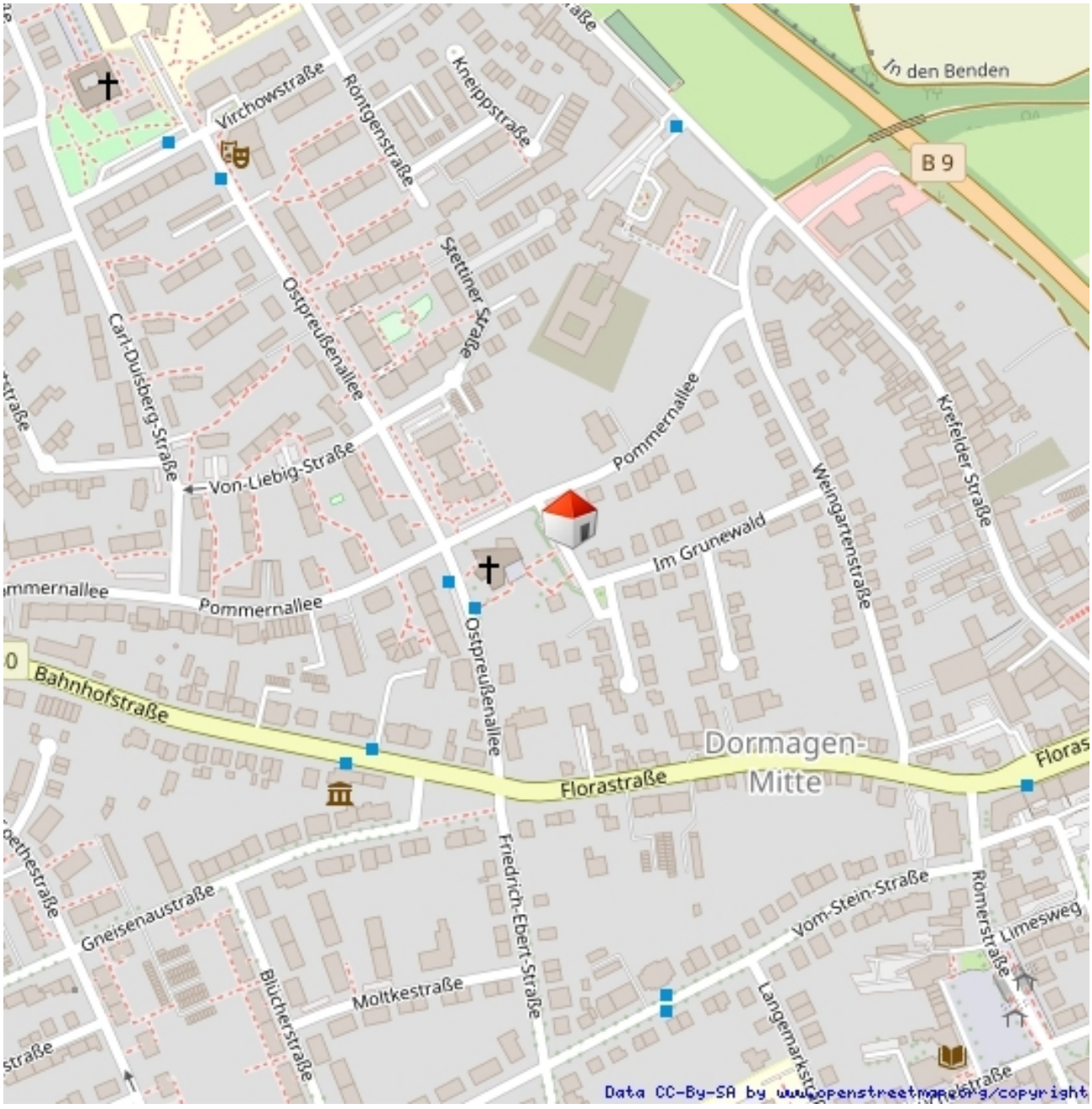
Lageplan



6372_Pommernallee 29_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

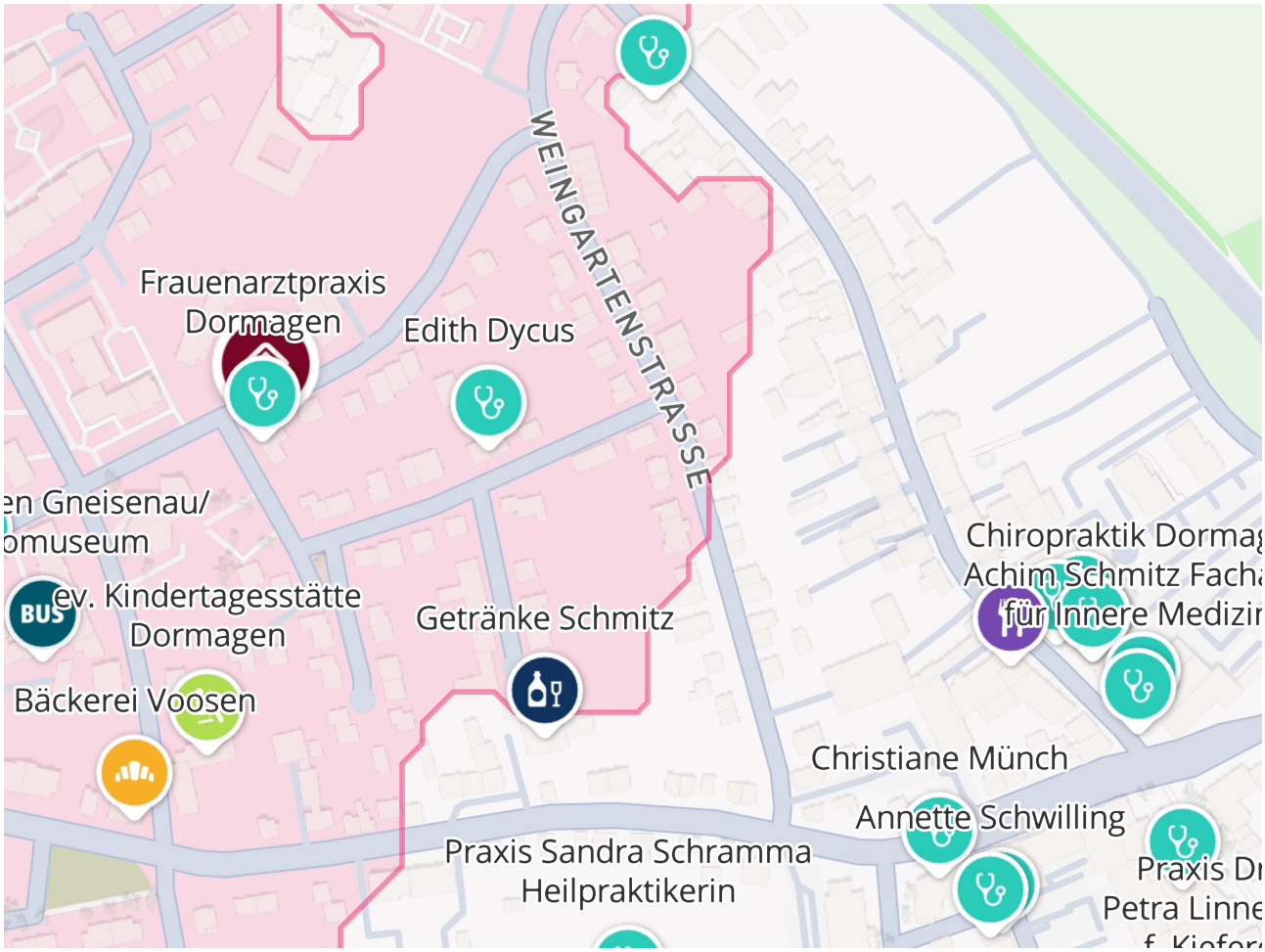
ROTHE
IMMOBILIEN



6372_Pommernallee 29_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



6372_Pommernallee 29_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.