

Exposé

Doppelhaushälfte in Dormagen

Provisionfrei! Modernisierte Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in beehrter Lage!



Objekt-Nr. OM-313786

Doppelhaushälfte

Verkauf: **539.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Daniel Schmid

Balgheimer Straße
41542 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	289,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	134,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In beliebiger Wohnlage liegt diese vollständig modernisierte und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte auf einem ca. 290 m² großen Grundstück mit pflegeleichtem (eingezäuntem) Garten (Nord-Ostausrichtung), übergroßer Garage und einem besonders großzügigen, vollständig eingezäunten Vorhof, auf dem gleich mehrere Fahrzeuge geparkt werden können.

Das Haus wurde im Jahr 1967 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Im Jahr 2010 erfolgte eine umfassende Modernisierung (siehe unten). Aber auch in den Folgejahren (insbesondere im Zeitraum 2019-2022) wurde die Immobilie durch weitere Modernisierungen kontinuierlich weiter verbessert. Seit 2010 sind unter anderem folgende Modernisierungsmaßnahmen hervorzuheben:

Im Jahr 2010:

- Neue Dacheindeckung mit Dachrinnen (Betondachstein, Zinkblech)
- Ausbau und Dämmung des Dachgeschosses (Einbau von Dachgauben)
- Einbau von Kunststofffenstern und Fenstertüren mit 3-fach-Verglasung im gesamten Haus
- Austausch sämtlicher Innentüren
- Einbau einer neuen Buderus Gasbrennwertheiztherme (diese wird jährlich durch ein ansässiges Unternehmen fachlich gewartet und befindet sich noch immer in sehr gutem Zustand)
- Einbau eines Warmwasserspeichers (160 Liter) inkl. Warmwasseranlage
- Erneuerung sämtlicher Heizungsrohre
- Erneuerung der kompletten Elektrik (insb. Steckdosen, Schalter, Kabel, Kabel-/Internetanschluss in jedem Zimmer)
- Verlegung einer Fußbodenheizung im Kellergeschoss
- vollständige Dämmung des Kellerbereiches und der Kelleraußenwände bis zur Bodenplatte
- vollständige Sanierung der Bäder und Einbau von Sanitäreinrichtungen der Firma "Keramag".
- Verlegung von hochwertigen Fliesen im Erdgeschoss
- Isolierung

Im Jahr 2019:

- Anbringung neuer Tapeten im gesamten Haus
- frischer Innenanstrich
- Verlegung von hochwertigem Vinyl-Böden im Schlafzimmer (1. OG) und den Kinderzimmern (DG)
- Einbau neuer Küchengeräte (Siemens, AEG, Neff)
- Einbau einer neuen/modernen Haustür

Im Jahr 2020:

- Einbau eines neuen funkferngesteuerten Garagentores der Marke "Hörmann"
- Einbau eines Grohe Blue Home Systems (Trink-/Sprudelwasser aus dem Hahn)
- Neuerrichtung einer optisch hervorstechenden Eingangstreppe
- Verlegung neuer Fliesen auf der Terasse

- Installation elektrischer Rolläden im Dachgeschoss.

Im Jahr 2021:

- Erneuerung der Abdichtung des Balkons (im 1. OG) sowie des Garagendachs

- Errichtung einer hochwertigen und optisch ansprechenden Zaunanlage um das gesamte Grundstück herum, inklusive eines Schiebetores, einer Gartentür und eines kleineren Tores im Vorhof.

- Installationen von maßangefertigten "Fliegengittern" in Wohnzimmer, Küche, Badezimmer und Schlafzimmer.

Die Doppelhaushälfte befindet sich also in einzugsfertigem und sehr gepflegtem Zustand. Das gesamte Haus verfügt zudem über elektrische Rolläden in jedem Wohnraum.

Die komfortable Wohnfläche von ca. 134 m² verteilt sich auf drei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich die Diele, das Wohnzimmer mit Zugang zur Terasse und dem Garten, die offene Küche und ein Gäste-WC (mit Fenster). Über die schöne Holzterrasse gelangt man in das erste Obergeschoss, in dem sich das sehr große Schlafzimmer (mit Zugang zum Balkon) und das ebenfalls sehr große Badezimmer befinden. Das Badezimmer verfügt u.a. über eine Dusche, eine Badewanne, ein Bidet und ein Doppelwaschbecken. Im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) befinden sich 2 großzügige (Kinder-)Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Der Spitzboden ist über eine ausziehbare Treppe erreichbar und als Lagerfläche nutzbar.

Ebenfalls besonders hervorzuheben ist das sehr gut ausgestattete Kellergeschoss, das aus 4 Räumen besteht, die in unterschiedlicher Weise nutzbar sind.

Ausstattung

Zu dem Objekt gehört eine übergroße Garage (massiv errichtet), die auch über einen praktischen Ausgang in den Garten verfügt. Über eine im Garten gelegene Treppe gelangt man wiederum in das Kellergeschoss des Hauses, was viele praktische Vorteile mit sich bringt. Die Rasenfläche wurde im Jahr 2021 erneuert, die Bäume auf dem Vorhof im selben Jahr gepflanzt.

Auf dem Vorhof der Doppelhaushälfte finden gleich mehrere PKW Platz. Der Vorhof (wie auch der Garten) ist vollständig umzäunt und lässt sich über ein großes Schiebetor vollständig verschließen, so dass z.B. Kinder hier sicher spielen können.

Der umzäunte Garten bietet neben der etwas höher gelegenen Terasse, auch eine kleinere Terasse im unteren Bereich sowie eine Rasenfläche, von der aus der Garten durch eine (praktische) Tür im Zaun verlassen werden kann.

Die hochwertige Einbauküche sowie der Kühlschrank sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Eine weitere Besonderheit sind die im Wohnzimmer und Badezimmer eingezogenen "Zwischendecken", in denen moderne/stylische Beleuchtungssspots installiert sind.

Im ersten Raum des gefliesten und mit Fußbodenheizung ausgestatteten Kellergeschosses wurde ein Anschluss für eine Sauna und eine Dusche verlegt, so dass hier auch ein Wellnessbereich entstehen könnte. Das Kellergeschoss verfügt des Weiteren über 3 weitere mit Fußbodenheizung ausgestattete Räume: einen Waschkeller, einen Durchgangskeller, der als Lagerraum genutzt werden kann, sowie einen weiteren Raum ("Souterrain"), der über ein großes Fenster verfügt und wegen des einfallenden Tageslichts gut als Büro genutzt werden kann.

Im Zusammenhang mit der im Jahr 2010 erfolgten Modernisierung wurde das Haus besonders gedämmt, was für die guten Werte des Energieausweises verantwortlich ist.

Hinweis zu den Grundrissen: die Grundrisse geben die Raumaufteilung zutreffend wieder, die dort enthaltenen Angaben zur Fläche sind allerdings nicht exakt.

Um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen, sind Sie zu einer individuellen Besichtigung gerne willkommen.

Einzelne Möbel (z.B. die beiden Kleiderschränke im Schlafzimmer) können nach Absprache übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und sehr begehrten Wohnlage von Dormagen. Der Ortsteil Delrath liegt im nordwestlichen Teil von Dormagen (unmittelbar angrenzend an Neuss), im Nahverkehrsbereich der sog. "Rheinschiene" Düsseldorf, Neuss und Köln. Die sehr günstigen Verkehrsanbindungen (Autobahnen 57 und 46, Straßenbahnlinie S 11), über die sowohl Düsseldorf als auch Köln in kurzer Zeit erreichbar sind, zeichnen diesen Standort aus.

Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, mehrere KiTa, Schulen, Spielplätze, Supermärkte, Ärzte, Apotheken und der S-Bahnhof Nievenheim befinden sich in unmittelbarer, größtenteils fußläufiger Nähe.

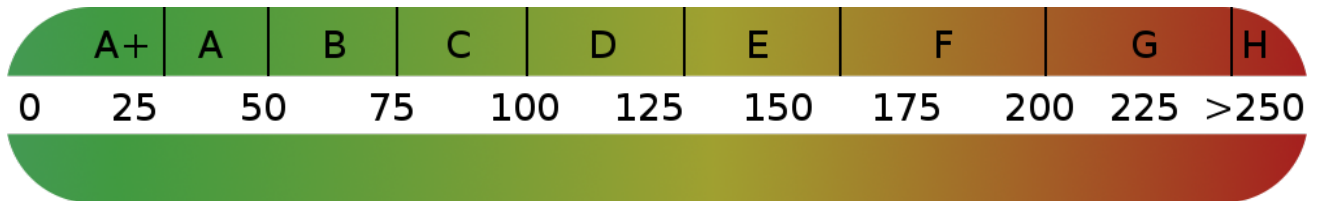
Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Ein-, Zwei und Mehrfamilienhäusern und bringt so eine angenehme Ruhe mit sich. Das weitläufige Naturschutzgebiet Grind, der nahegelegene Rhein sowie die umliegenden Wälder und Seen runden das Gesamtbild ab und laden zu vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Garagentor

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick in Diele/Kaffeabar



Wohnzimmer mit Deckenspots

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche

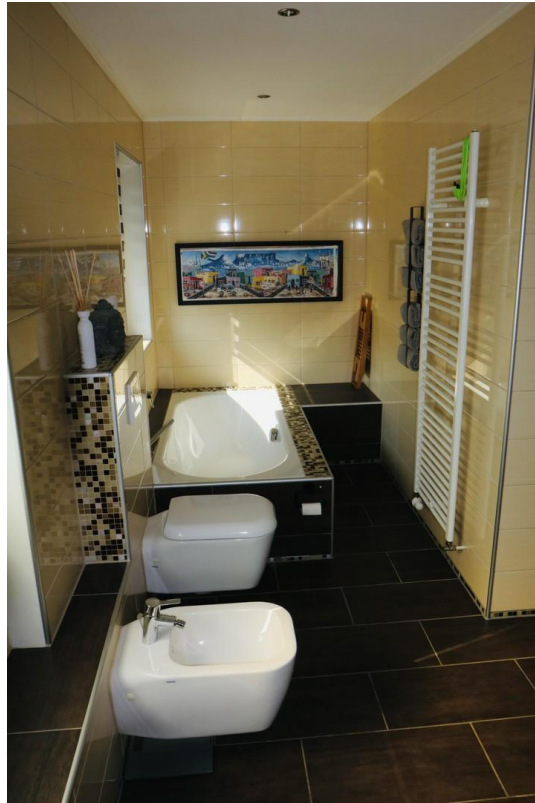


Treppenhaus



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad (Dusche)



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Treppenhaus



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Flur

Exposé - Galerie



Bad im DG



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kellergang



Keller 1



Keller 2

Exposé - Galerie



Waschkeller/Heizung



Waschkeller/Heizung

Exposé - Galerie



Keller 3 ("Souterrain")



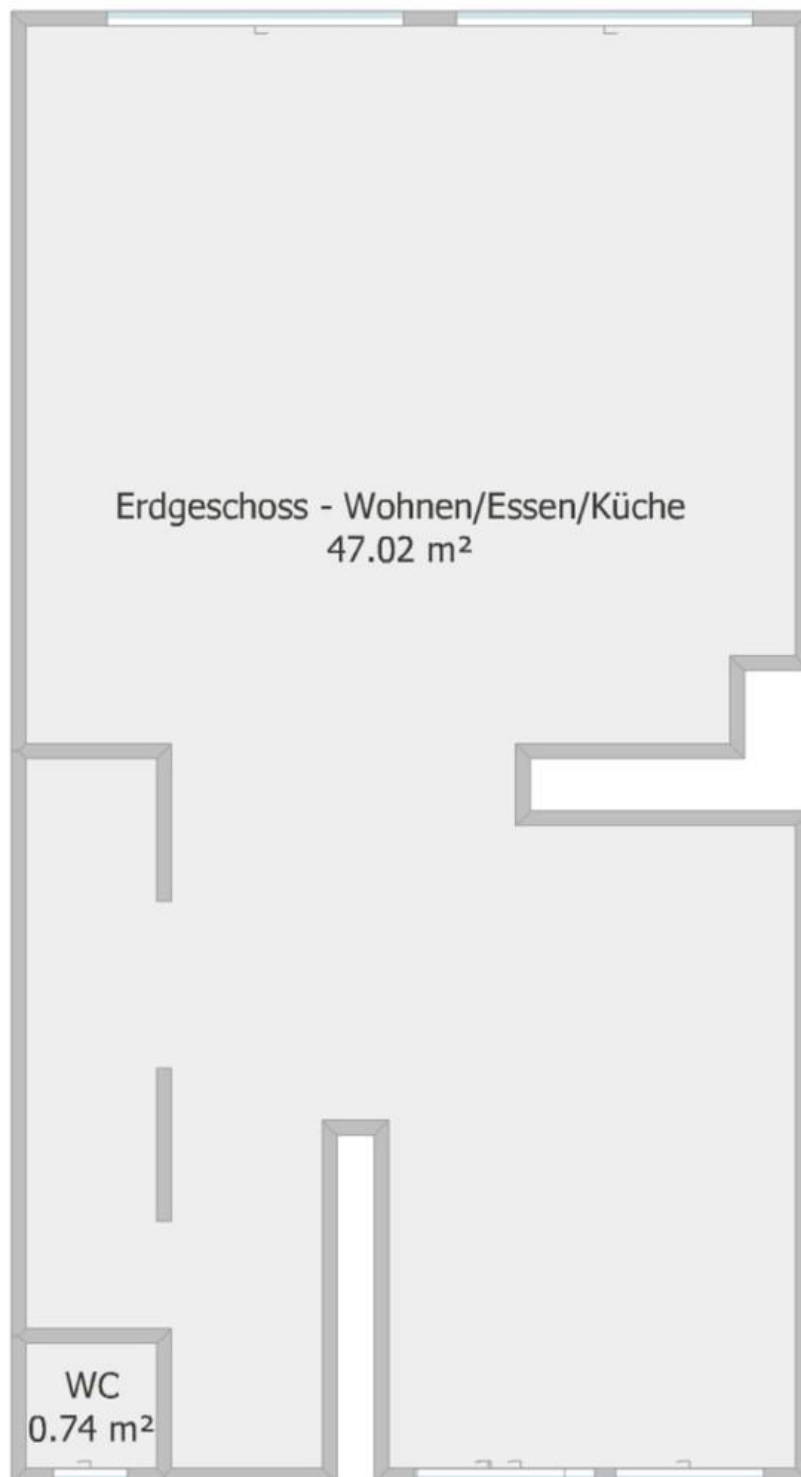
Keller 3

Exposé - Galerie



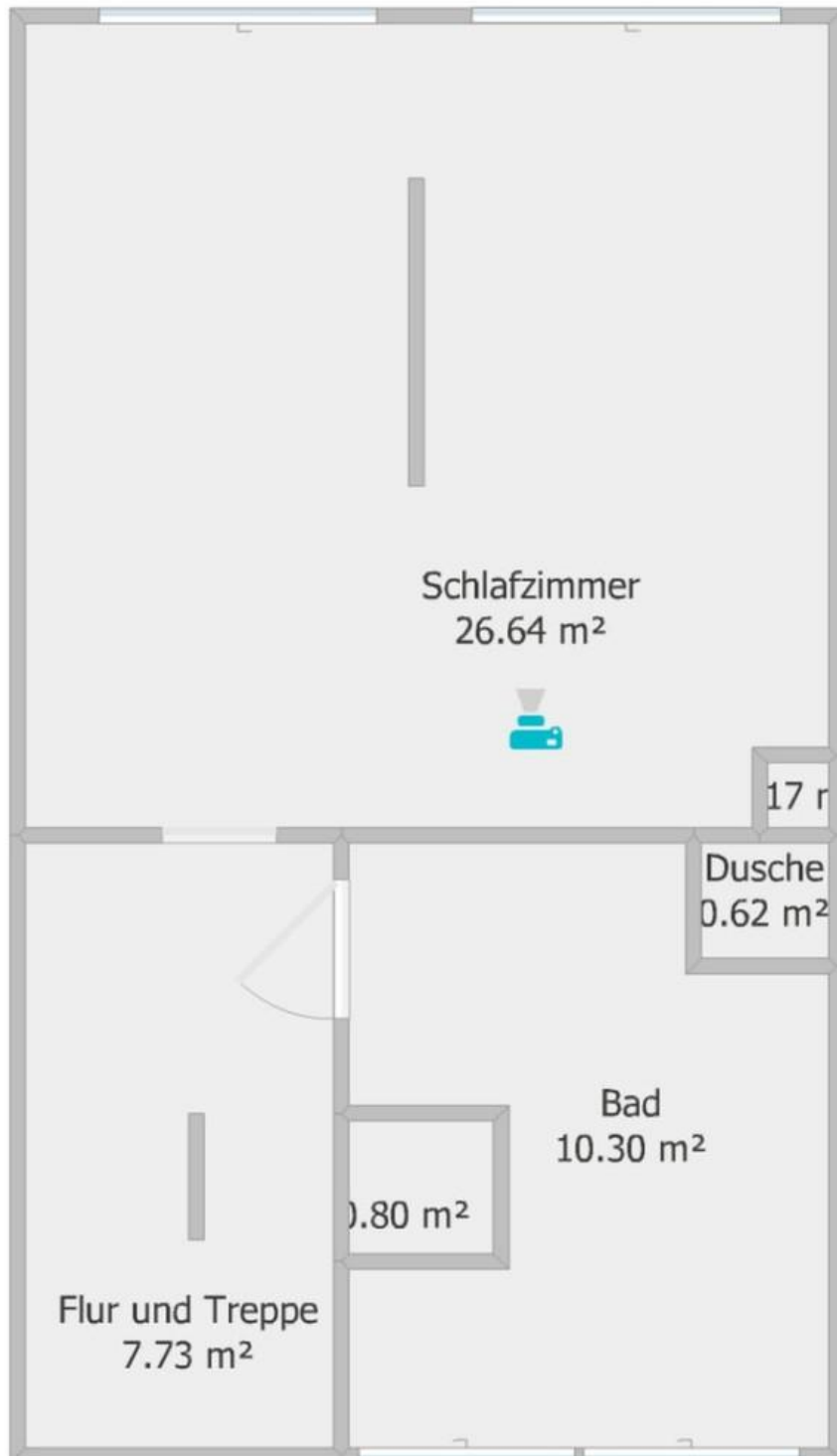
Gäste-Bad im EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG