

Exposé

Wohnung in Dormagen

**Stilvoll Mieten | 3 Zimmer | Zwischen Köln + Düsseldorf |
Balkon | Garage | Küchenübernahme möglich**



Objekt-Nr. **OM-315553**

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Jakub Santur
Mobil: 0162 2808688

Friedenstraße 21
41539 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	98,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	185 €	Badezimmer	1
Heizkosten	55 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine besondere Immobilie? Modern, hell, ruhig und nur 25 min. vom Stadtzentrum Kölns und Düsseldorfs entfernt?

...DANN SIND SIE HIER RICHTIG!

Willkommen in Ihren neuen ZUHAUSE - mitten im Herzen von Dormagen!

Der Bau der Wohnanlage wurde 1996 fertiggestellt. Das gesamte Objekt ist sehr ruhig, gepflegt und umfasst nur wenige Wohneinheiten, die nahezu alle von Eigentümern selbst bewohnt werden.

Diese ansprechende Eigentumswohnung vereint stilvolles Wohnen mit praktischen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen eine attraktive Gelegenheit, in einer hochwertigen und gleichzeitig noch erschwinglichen Immobilie nahe der NRW Metropolen zu wohnen.

Die offene und durchdachte Raumaufteilung der Wohnung sorgt für ein hohes Maß an Komfort, gepaart mit Funktionalität und Luxus. Beim Betreten der Wohnung finden Sie auf der rechten Seite das große Wohnzimmer wo Sie jederzeit Familie an einem großen Tisch empfangen können. Geradeaus gelangen Sie in das großzügig geschnittene Schlafzimmer, das einen erholsamen Rückzugsort bietet. Direkt neben dem Schlafzimmer befindet sich Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Dusche, Badewanne, einem WC und einem modernen Waschbecken. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine große, abschließbare Abstellkammer, ein Gäste WC und eine Küche samt neuen Kühlschrank (kann vom neuen Mieter übernommen werden - 500€).

Ein weiteres Highlight ist der große Balkon der zum Innenhof Ruhe und Dank Südausrichtung zahlreiche Sonnenstunden bietet. Sofern doch die Sonne zu warm ist, dann kann die installierte Markise Schatten spenden. Der Zugang zum Balkon erfolgt über eine 3,40m lange Schiebetür samt Fliegengitter.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum und ein Stellplatz in der Tiefgarage (zusätzlich 60 Euro pro Monat)

Ausstattung

- Einbauküche mit neuem Kühlschrank kann übernommen werden
- Fussbodenheizung
- Fliesen im kompletten Wohnbereich / Kinder- und Schlafzimmer Laminat
- Internet bis zu 100 M/bit (Glasfaserausbau in 2025)
- Glas-Innentüren
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche kann pauschal zu 500€ übernommen werden

Das Objekt wurde regelmäßig vom Eigennutzer modernisiert und sieht entsprechend sehr gepflegt aus.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungen am 27.10.2024 um 12:00 Uhr - Bitte keine Makleranfragen!

Energieausweis wird bei der Besichtigung ausgehändigt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Herzen von Dormagen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, die zur hohen Wohnqualität beitragen.

Das Umfeld der Immobilie zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität aus. Keine 100 Meter entfernt befindet sich der Dormagener Bahnhof, von wo aus Sie in 16 min. den Kölner HBF oder in 20 zum Düsseldorfer HBF erreichen.

Eine Vielzahl von Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Parks und Erholungsgebiete, die ideale Voraussetzungen für vielfältige Freizeitaktivitäten schaffen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls ums Eck erreichbar und tragen zur Familienfreundlichkeit der Lage bei. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem zahlreiche Ärzte und mehrere Apotheken, was den Bewohnern zusätzlichen Komfort und eine gute medizinische Versorgung bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, mit mehreren Buslinien, die in der Nähe verkehren. Auch die Autobahn A57 ist schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und zur Rhein-Ruhr-Region ermöglicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

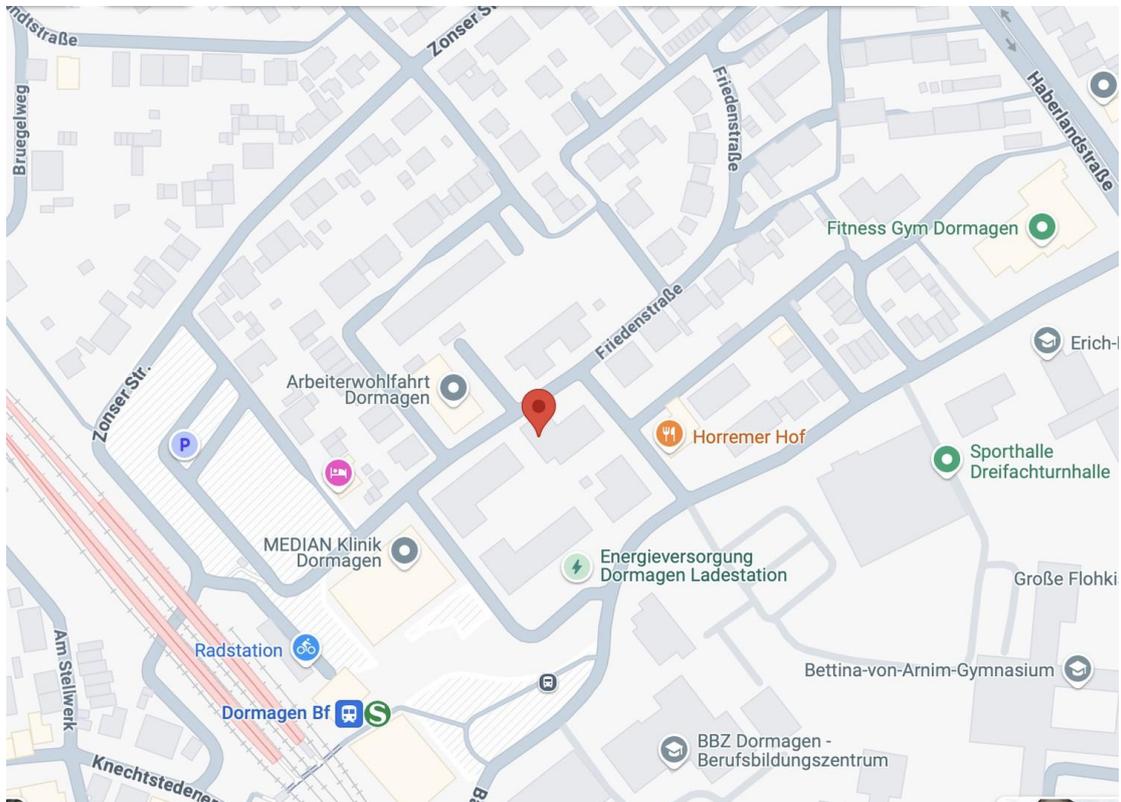
Exposé - Galerie



Hausansicht



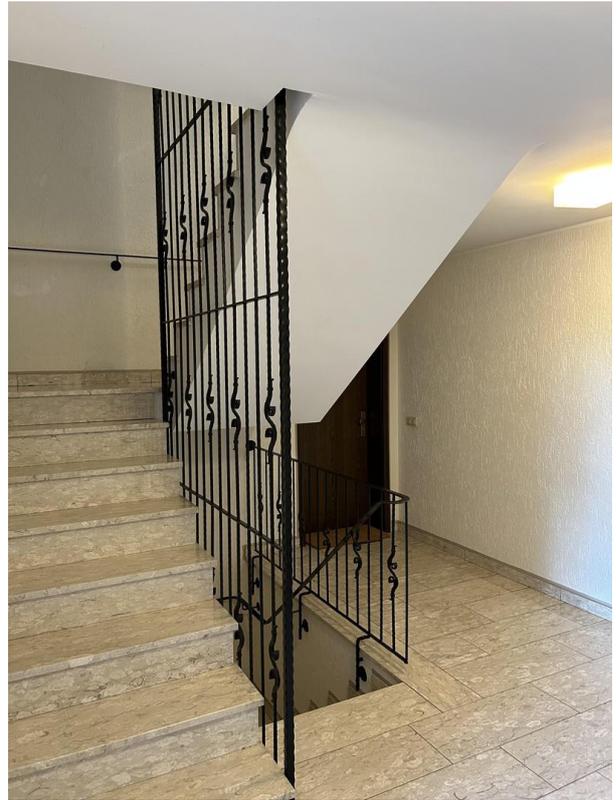
Haustüreingang



Exposé - Galerie



Garageneinfahrt



Treppenhaus

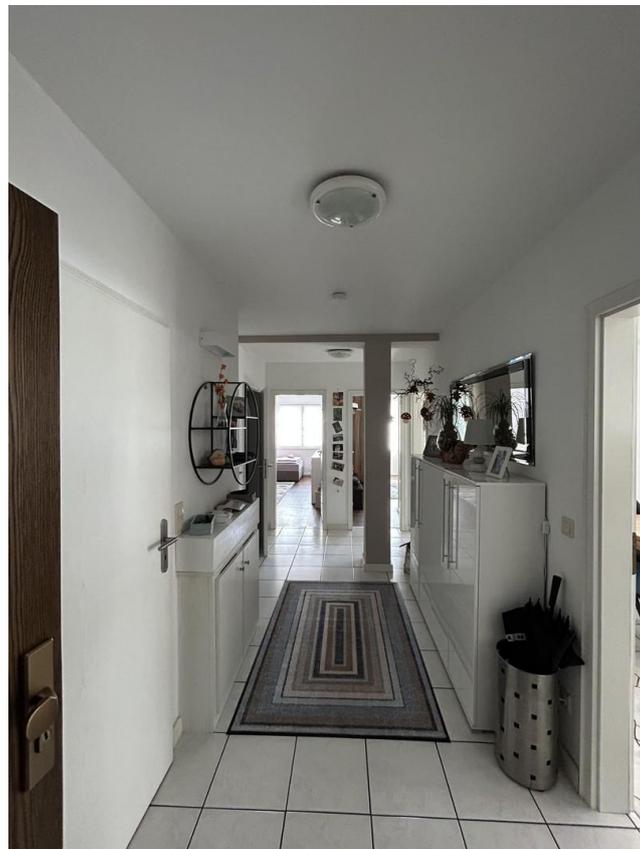


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Flur

Exposé - Galerie



Bad

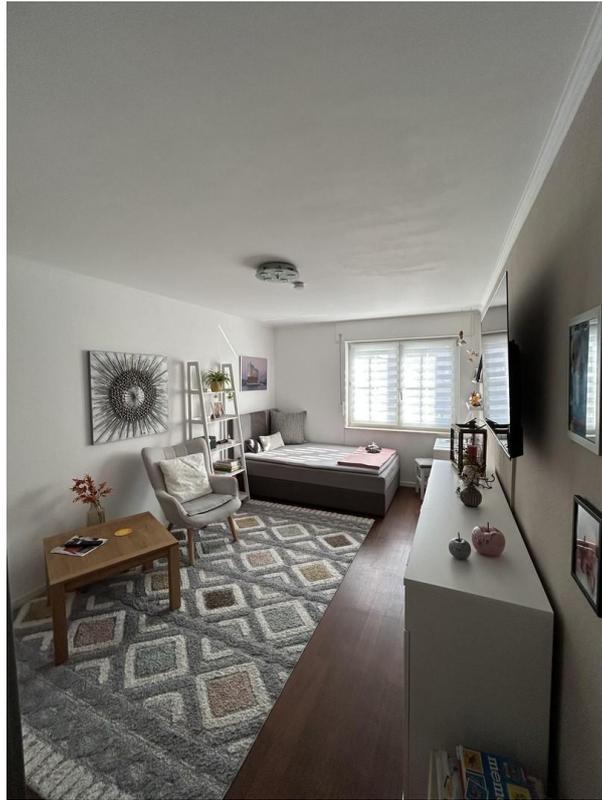


Gäste WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkonblick



