

Exposé

Doppelhaushälfte in Dormagen

**LUXUS DHH nahe S Bahn, Kita, Schule, mit Garage,
Wallbox, EBK, zwischen Köln und Düsseldorf**



Objekt-Nr. OM-316204

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.750 € + NK**

Cäciliengarten 15
41542 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| Baujahr | 2018 | Mietsicherheit | 11.250 € |
| Grundstücksfläche | 300,00 m ² | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 9,00 | Schlafzimmer | 5 |
| Wohnfläche | 227,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 30,00 m ² | Garagen | 1 |
| Energieträger | Erdwärme | Stellplätze | 2 |
| Nebenkosten | 100 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Heizkosten | 100 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte, Massivbauweise, Klinker, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach,

voll unterkellert, KfW 55

: frei zum 01.02.2025

: überdachter, beleuchteter Eingangsbereich, Diele mit Garderobenbereich

: stilvolles Gäste-WC mit Eiche-Waschtisch und Fenster

: indirekt beleuchtete Treppe mit Kunststeinbelag und in Edelstahl gefasstem

Glasgeländer

: geräumiger Wohn-/Essbereich mit Deckenspots und 2 Flügeltüren zur Terrasse

: Trennwand aus Glasschiebeelementen zwischen Küche und Essbereich

: hochwertige Einbauküche (20.000€) der Fa. Nolte mit in die Fensternischen eingelassener, Keramikarbeitsplatte, Backofen, Hochglanz-Echtlack-Fronten, neuste Siemens Geräte mit W-LAN

: weiße Innentüren mit Edelstahlgriffen, Glasschiebetür zwischen Wohnen und Diele

: Bodenbeläge: Fliesen, Kunststein, Vinyl

: Internet: Glasfaser (1000Mbits), Duplex LAN Dosen in allen Wohnräumen, Küche und Hobbykeller, TV-Anschluss: Satellit

: Schalter, Steckdosen, Zeitschalter etc. der FA Gira

: Anschlüsse im OG und DG für eine Türsprechanlage mit Videofunktion vorhanden

: Anschlüsse für Access Points an der Wand in allen Fluren

: umzäunter Süd-Ost-Garten mit Säulen im Klinker des Hauses, Tor, Rasenfläche,

Spielturm.

: überdachte Terrasse (7 x 4 m) mit Aluminium-Gerüst und milchigem Polycarbonat-Dach, dimmbaren Spots

: drei helle Zimmer im OG

: modernes Bad mit bodengleicher Dusche (eingelassenes Shampoo-Fach,

Regendusche und Handbrause), tiefergelegter Wanne, Doppelwaschtisch und

Fenster

: großer Raum im ausgebauten DG mit angrenzend Duschbad

: Erdwärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung (auch im Keller)

: Lüftungsanlage der Fa. Lunos mit Wärmerückgewinnung

: 3-fach verglaste Kunststoffrahmenfenster, z.T. abschließbar, elektrisch bedienbare

Rollläden mit Zeitschaltuhr, Velux-Dachfenster als Oberlicht im Treppenhaus

: 9 m geflieste Garage mit Warm-, Kaltwasser- und Starkstromanschluss, Abstellraum,

Gartentür

: Keller: gefliest, beheizt und mit 2,6 m hohen Decken, "weiße Wanne"

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Sackgasse des kinderfreundlichen Neubaugebiets Nievenheim IV. Durch die Lage in einer Spielstraße können die Kinder hier unbesorgt vor der Tür spielen.

Das Wohngebiet befindet sich am Ortsrand von Nievenheim unweit des S-Bahnhofs. In direkter Umgebung gibt es gleich mehrere große Spielplätze für die Kleinen. Ein vielfältiges Angebot an KiTas und Grundschulen im näheren Umkreis macht den Wohnort attraktiv für Familien.

Nur 600 m entfernt befindet sich die Bertha-von-Suttner-Gesamtschule.

Neubau Kita: <https://dormagen.kita-navigator.org/detail/kita-am-schwimmbad>

Knechtsteden Norbert Gymnasium kann man direkt mit dem Bus Anbindung erreichen <https://www.norbert-gymnasium.de/>

Ihren Wocheneinkauf können Sie im circa 900 Meter entfernten Aldi, Penny oder 700 Meter entfernten Netto erledigen. Mit Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Banken und vielem mehr ist Nievenheim infrastrukturell hervorragend aufgestellt. Die umliegenden Felder, Wiesen, Waldgebiete und Seen sind Naherholungsmöglichkeiten. Für Sportbegeisterte gibt es Sportvereine und für Dorfliebhaber einen Schützenverein. Mit dem Fahrrad erreichen Sie in nur 2-3 Minuten den S-Bahnhof, von dem im 20-Minutentakt Bahnen nach Düsseldorf (31 Min.), Neuss (14 Min.) und Köln (37 Min.) fahren.

Die Dormagener Innenstadt ist mit dem Auto in 20 Minuten erreicht und bietet neben Cafés und Restaurants auch weitere Geschäfte, die zu einem Stadtbummel einladen. Dienstags und freitags findet dort der Wochenmarkt mit frischem Lebensmittelangebot statt. Zum Dormagener Top-West Gebiet sind es etwa 5,5 km. Hier befinden sich auch die Auffahrten zur A57 in Richtung Neuss/Düsseldorf oder Köln. Dormagen liegt genau zwischen den Metropolen, sodass diese schnell erreicht sind.

Location:

The semi-detached house is situated in a quiet and child-friendly neighborhood, new development area of Nievenheim. Since it is located on a play street, children can play safely in front of the house.

The residential area is not far from the S-Bahn station. There are several large playgrounds nearby for children. A wide range of daycare centers (KiTas) and primary schools in the vicinity makes this location attractive for families.

The Bertha-von-Suttner comprehensive school is just 600 meters away.

New daycare center: <https://dormagen.kita-navigator.org/detail/kita-am-schwimmbad>.

The Norbert Gymnasium in Knechtsteden can be reached directly by bus: [link](<https://www.norbert-gymnasium.de/>).

For your weekly shopping, you can visit Aldi or Penny, about 900 meters away, or Netto, 700 meters away. Nievenheim is well-equipped with infrastructure, offering cafés, restaurants, doctors, pharmacies, banks, and much more. The surrounding fields, meadows, forests, and lakes provide opportunities for recreation.

You can reach the S-Bahn station by bike in just 2-3 minutes, with trains running every 20 minutes to Düsseldorf (31 minutes), Neuss (14 minutes), and Cologne (37 minutes).

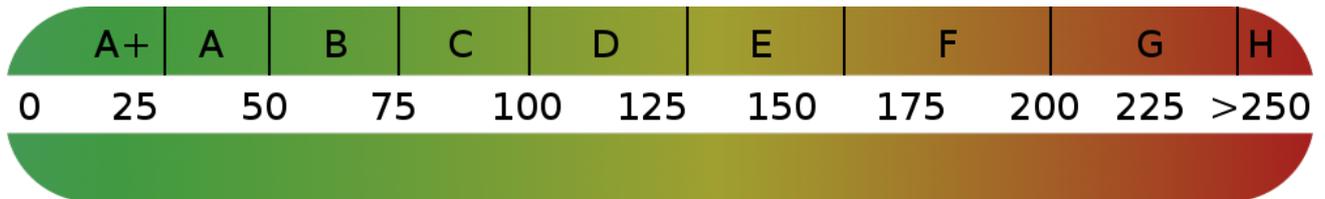
The Dormagen city center is a 20-minute drive away, offering additional shops, cafés, and restaurants, perfect for a leisurely stroll. A weekly market with fresh produce is held there on Tuesdays and Fridays. The Dormagen Top-West area is about 5.5 km away, where you'll find the A57 motorway entrance towards Neuss/Düsseldorf or Cologne. Dormagen is ideally located between these metropolises, making them easily accessible.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 17,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Feinstein Treppen



Exposé - Galerie



Begehbare dusche OG -- RAIN



Waschküche Keller

Exposé - Galerie



Spielplatz in der Nähe



Garderobe Eingang



Gäste WC

Exposé - Galerie



DG Schlafen



Blick DG

Exposé - Galerie



OG Badewanne mit GROHE armatur



DG Bad mit DuschWC GROHE

Exposé - Galerie



Hobby Raum Keller



Exposé - Galerie



Zweite spielraum im Keller

Exposé - Galerie



Gäste Zimmer



Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2



Nolte Küche

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Höhe decken



Exposé - Galerie



Überdachung mit Spots

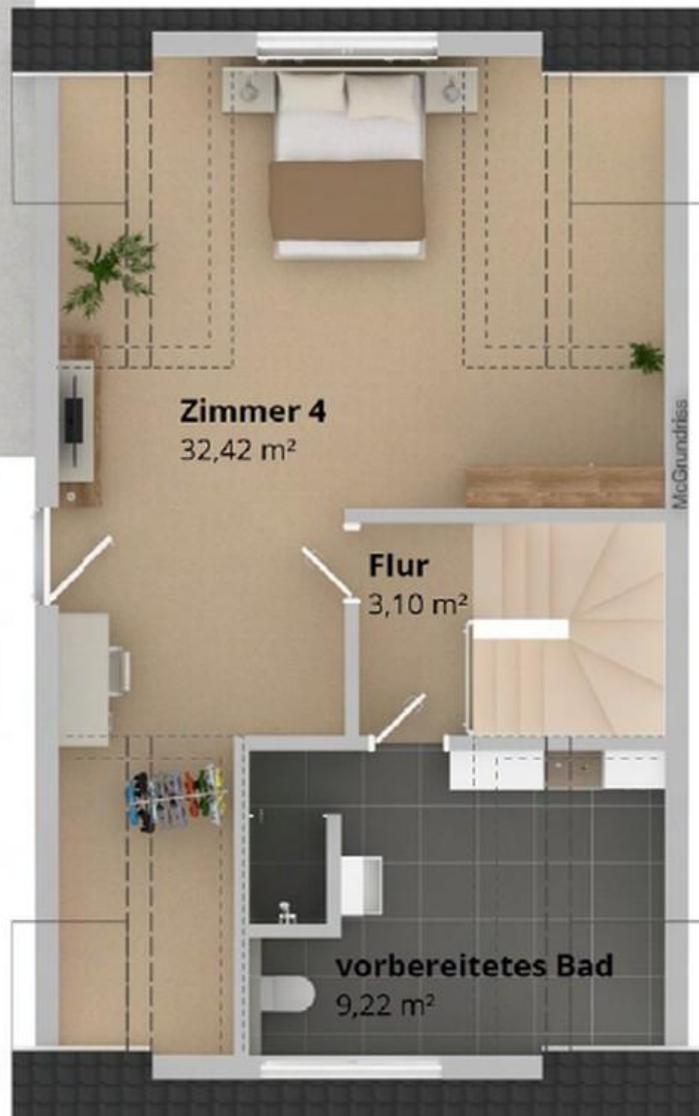


Spielturm

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche im **Dachgeschoss** gesamt:

44,74 m²



Exposé - Grundrisse

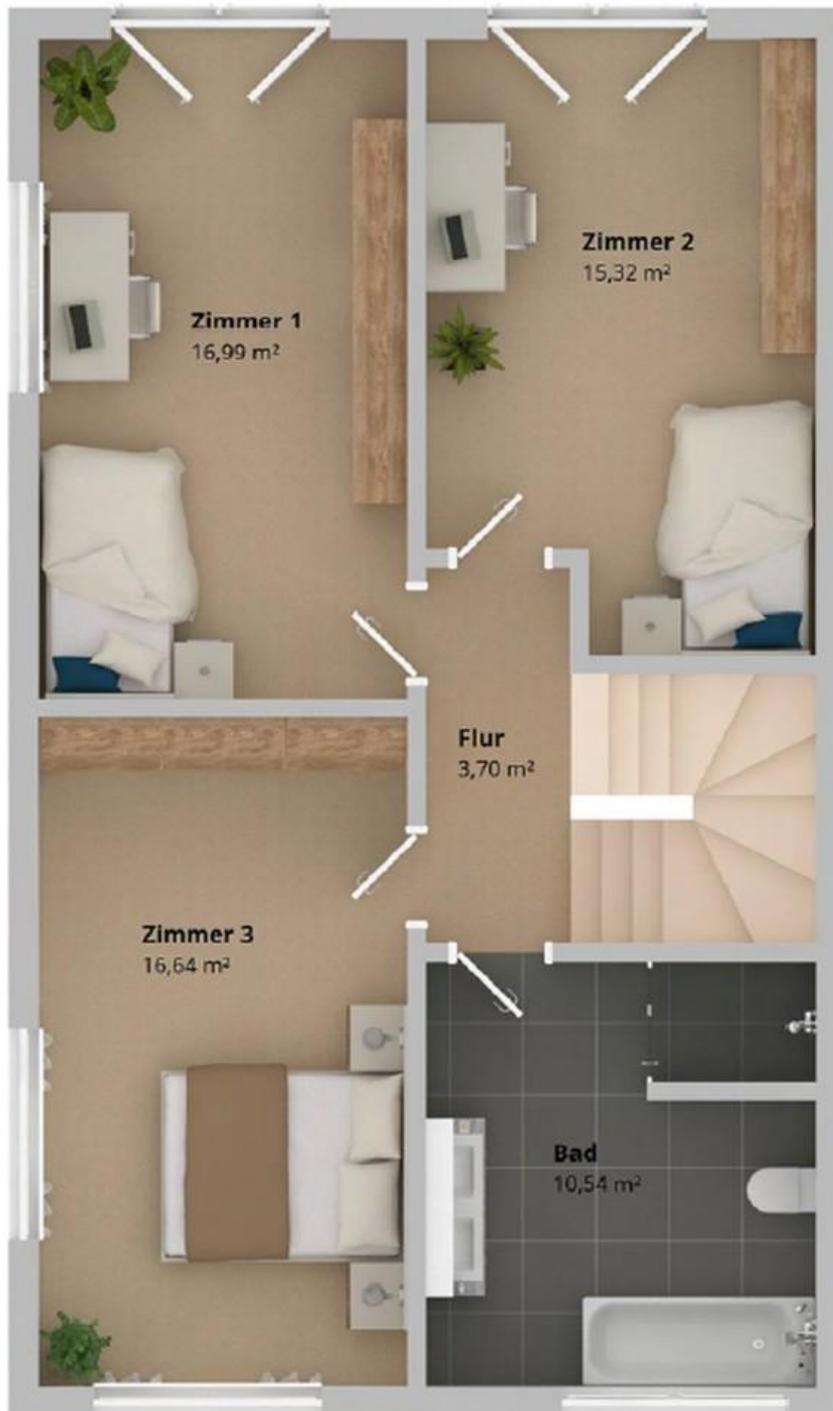


Exposé - Grundrisse



Nutzfläche im **Untergeschoss** gesamt: **64,60 m²**

Exposé - Grundrisse



Wohnfläche im **Obergeschoss** gesamt: **63,19 m²**