

Exposé

Doppelhaushälfte in Dormagen

Preiswerte Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung in Dormagen Rheinfeld



Objekt-Nr. OM-317175

Doppelhaushälfte

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Blaschke

Auf dem Sandberg, 23
41539 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	01.02.2025
Grundstücksfläche	297,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	143,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die freundliche, dreistöckige Doppelhaushälfte können Sie ab dem 1.2.2025 beziehen. Die Immobilie besticht außerdem durch eine gehobene Innenausstattung. Die Immobilie besteht aus sechs attraktiven Zimmern und verfügt zudem auch über ein separates Gäste-WC. Zum Objekt gehören auch drei Kellerräume. Ideal ist die Grundstücksgröße von 297 Quadratmetern, die Ihnen bei schönem Wetter eine private Fläche im Freien bietet. Das gesamte Grundstück inklusive Haus wird für einen Preis von 565000 Euro verkauft.

Details:

- Kaminofen installiert
- 2015 neue Elektrik
- Wasserleitung von Keller bis 2 OG erneuert
- neues Bad 1 OG
- 2016 neue Haustür mit 3-fach Verglasung
- 2016 neue Dachflächenfenster 4 Stück mit Insektenschutz (Velux)
- 2016/2017 das komplette Dach erneuert (Aufbau, Dämmung, Dachziegel mit Antihafbeschichtung)
- 2017 DG Umbau
- 2018/2019 alle Fenster erneuert (3-fach Verglasung)
- 2018/2019 Terrassentür vergrößert und erneuert
- 2019 neues Garagentor mit elektrischen Antrieb
- 2019 neue Terrasse ca 20 m²
- 2019 Zimmertüren + Zargen getauscht (RAL9016)
- 2020 Fassade an der Terrasse modernisiert
- 2020 Keller renoviert
- 2021 neue Heizkörper im Keller, EG, 1.OG
- 2022 Einfahrt neu gepflastert (3 Stellplätze) + komplett neuer Unterbau/Tragschicht usw.)
- 2023 neue Gastherme (Buderus)
- 2024 EG Boden neu gegossen und Vinylboden verlegt, Küche vergrößert
- 2024 Einbauküche (deckenhoch und mit Halbinsel)
- 2024 Treppenhaus renoviert

Aktueller Energieausweis vorhanden.

Bitte keine Makler Anfragen

Für weitere Fragen gerne melden

Ausstattung

Diese charmante Immobilie, erbaut im Jahr 1980, wurde seit 2015 umfassend renoviert und saniert. Dank dieser umfangreichen Maßnahmen präsentiert sich das Objekt in einem modernen und einladenden Zustand. Alle wesentlichen Komponenten, darunter Heizung,

Dach, Türen, Elektrik, Wasserleitungen, Böden, Fenster und die Küche, wurden vollständig erneuert.

Die Terrasse bietet einen schönen Außenbereich, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Zudem sind ausreichend Stellplätze vorhanden, was den Komfort für Bewohner und Gäste erhöht.

Durch die durchgeführten Sanierungen sind in den nächsten 20 Jahren keine größeren Instandhaltungsarbeiten erforderlich. Dies ermöglicht Ihnen, sich ganz auf Ihre individuellen Designwünsche zu konzentrieren und das Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Insgesamt bietet diese Immobilie nicht nur eine solide Grundlage, sondern auch die Möglichkeit, ein modernes und stilvolles Wohnambiente zu schaffen

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im Herzen von Dormagen-Rheinfeld, in einer ruhigen Straße direkt am Feld

Die Grundschule und der Kindergarten befinden sich in Nähe zum Objekt.

Die Dormagener Innenstadt mit Geschäften für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken, Apotheken, Cafés und Restaurants ist unweit vom Haus entfernt (ca.5 minute. Fahrweg)

Sowohl kulturell als auch für die Erholung und Freizeitgestaltung bietet Dormagen unzählige Möglichkeiten.

Die Stadt selbst hat eine gute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig sehr gut zu erreichen.

Die öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt und zum Bahnhof Dormagen sind es ca. 3 km.

Zur Autobahn sind es ca. 3,5 km.

Den Flughafen Köln erreichen Sie in ca. 40 min. und den Düsseldorf Flughafen in ca. 30 min.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Garage

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Erdgeschoss Blick auf Küche



Küche 05/24

Exposé - Galerie



Küche 05/24



Küche 05/24

Exposé - Galerie



Kochinsel Küche 05/24

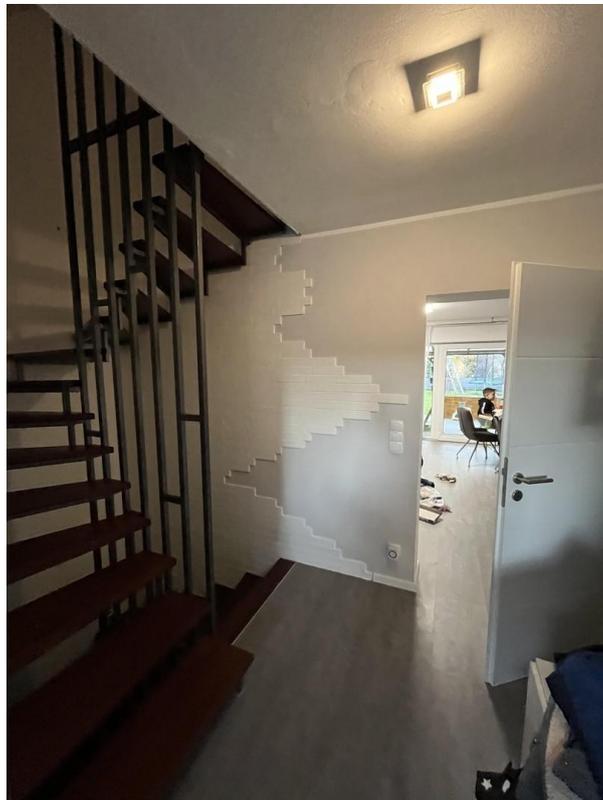


Küche 05/24

Exposé - Galerie



Küche 05/24



Erdgeschoss Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Großzügiger Garten

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur 1. OG

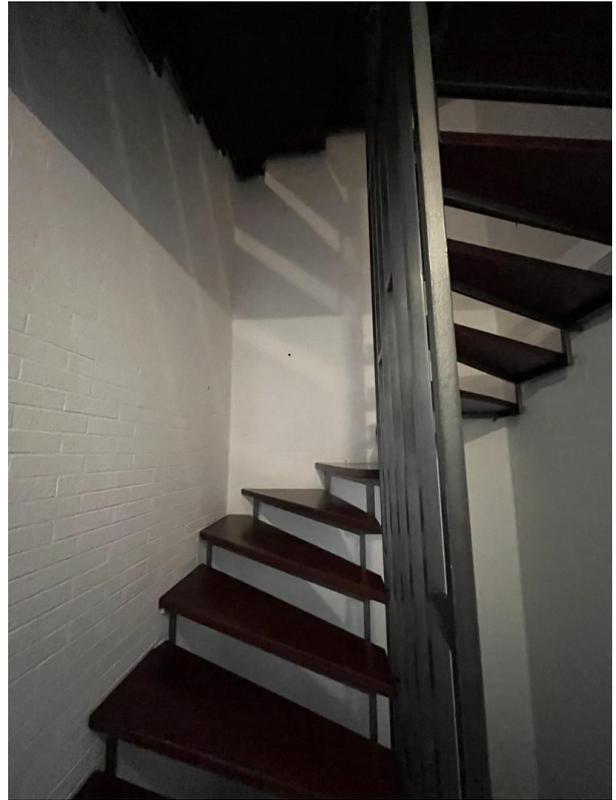


Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Treppenhaus



Dachgeschoss Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Keller



Neue Therme 08/23

Exposé - Galerie



Kellerraum

17:06 📶 🔋

Energieausweis_EN-1144212... Fertig

3 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß des § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2024-005307543 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28,63 kg CO₂-Äquivalent(m²a)

Endenergieverbrauch: 68,60 kWh(m²a)

Primärenergieverbrauch: 85,83 kWh(m²a)

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes (Pfeichgabe in Immobilienanzeigen) 68,60 kWh(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energiegüter + Wasser / Heizung	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Wasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima Faktor
Von	Bis					
01.2021	02.2022	Strom / Erdgas	1.807,11,0	1.086,00	2.940,00	1,25
03.2022	02.2023	Strom / Erdgas	1.807,11,0	1.174,00	2.940,00	1,34
03.2023	02.2024	Strom / Erdgas	1.807,11,0	915,00	2.940,00	1,37

☑ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie*

Die modernsten erstellten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizbrennstoff in Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes variiert insbesondere wegen des Wärmeverlusts und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

* siehe Fußnote 1 auf Seite 2 des Energieausweises
* Gebäudenutzfläche und Wohnfläche sind nach dem Energieausweisverfahren zu ermitteln
* Fern- Erdwärme, Wärmepumpen, Wärmespeicher, Kesselheizung in nicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

📄 🔍 📍 📧

Energieausweis