



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Sanierung oder Neubau - Grundstück m. Einfamilienhaus in Dormagens bevorzugter Wohnlage !



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KNE_162	Stand vom:	13.12.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1936
Ort:	41542 Dormagen	Wohnfläche:	143,00 m ²
Vermietbare Fläche:	143,00 m ²	Grundstücksfläche:	900,00 m ²
Anzahl Zimmer:	7,0	Anzahl Schlafzimmer:	5,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

Preise:

Kaufpreis:	536.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. 19% ges. Mwst.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2034-11-25
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1936
Wertklasse:	G	Befeuerung:	Oel
Primärer Energieträger:	OEL	Endenergiebedarf:	221.70 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Rheinland GmbH	Name:	Andreas Franke
Straße:	Hammfelddamm 4a	Ort:	41460 Neuss
Telefon:	+492131 77660016	E-Mail:	andreas.franke@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses charaktervolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 vereint den Charme der Vergangenheit mit den Vorzügen eines späteren Anbaus aus den 1980er Jahren. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, originale Details und das Potenzial für individuelle Modernisierungen.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 143 m², ergänzt durch einen ca. 1985 errichteten Anbau mit ca. 36 m² inkludierter Fläche. Im Obergeschoss sorgt ein Balkon mit Stahlgeländer für zusätzlichen Freiraum und einen schönen Blick auf das weitläufige Grundstück.

Grundstück mit großem Potenzial:

Das 900 Quadratmeter grosse Grundstück hat eine Breite von ca. 20 Metern und eine Tiefe von ca. 48 Metern. Diese großzügige Dimension eröffnet vielfältige Möglichkeiten:

Bebauungspotenzial: Aufgrund der Grundstücksbreite könnte auch eine Bebauung mit zwei Doppelhaushälften realisiert werden, wodurch sich auch Bauträger angesprochen fühlen sollten.

Für Neubauprojekte: Bauherren, die einen Neubau planen, finden hier ideale Voraussetzungen. Die Grundstückstiefe bietet ausreichend Platz für ein großzügiges Gebäude, eine Hofeinfahrt und einen weitläufigen Garten.

Bestehendes Haus: Alternativ bietet das Grundstück durch seine Größe viel Raum zur Erweiterung oder Neugestaltung des bestehenden Baukörpers.

Besonderheiten:

- Großzügiges Grundstück mit ca. 20 m Breite und ca. 48 m Tiefe
- ggfs. auch Möglichkeit zur Bebauung mit zwei Doppelhaushälften
- Perfekt für Bauherren mit Neubauplänen oder zur individuellen Nutzung des bestehenden Hauses
- Historischer Altbau mit originalem Parkett
- Balkon mit Stahlgeländer und großzügige Gartenfläche
- Garage auf dem Grundstück
- Fenster (1993) und Haustür (ca. 2014) modernisiert

Die Immobilie befindet sich derzeit in einem vermieteten Zustand. Die Mieter wissen um die Verkaufsabsichten der Eigentümer und ermöglichen Besichtigungstermine nach Absprache mit uns. Die Kündigungsfrist bei Eigenbedarf beträgt 12 Monate nach dem aktuellen Mietrecht. Für diese Immobilie sind weder Altlasten noch Baulasten gemäss der amtlichen Bescheide eingetragen.

Lage:

Dormagen-Nievenheim ist eine äußerst attraktive und familienfreundliche Wohnlage im Rhein-Kreis Neuss. Der charmante Stadtteil liegt zwischen Köln und Düsseldorf und bietet damit eine ideale Anbindung an zwei der wichtigsten

Metropolen des Rheinlands.

Nievenheim verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Der Bahnhof Dormagen-Nievenheim verbindet Sie direkt mit den Städten Köln und Düsseldorf, sowohl über den Nahverkehr als auch über Regionalzüge. Die Autobahnen A57 und A46 sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung in alle Richtungen garantiert. Zudem profitieren Bewohner von einem gut ausgebauten Busnetz.

Im Ortskern von Nievenheim finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken. Ein Wochenmarkt ergänzt das Angebot mit frischen regionalen Produkten. Für größere Einkäufe oder Shopping-Ausflüge bieten die nahegelegenen Innenstädte von Neuss, Köln und Düsseldorf zahlreiche Möglichkeiten.

Für Familien ist Nievenheim besonders attraktiv: Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung. Zudem bietet die Stadt ein breites Angebot an Freizeit- und Förderprogrammen für Kinder und Jugendliche.

Nievenheim überzeugt durch seine naturnahe Lage. Die umliegenden Grünflächen und das Naherholungsgebiet Chorbusch laden zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren ein. Sportbegeisterte profitieren von den gut ausgestatteten Sportanlagen und Vereinen vor Ort. Auch kulturell hat Dormagen mit seinen Veranstaltungen und traditionsreichen Festen viel zu bieten.

Dormagen-Nievenheim verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Nähe und hoher Lebensqualität. Die Kombination aus ausgezeichneten Verkehrsanbindungen, vielfältiger Infrastruktur und naturnahem Wohnen macht Nievenheim zu einem begehrten Wohnort für Jung und Alt.

Ausstattung:

Bodenbeläge: Im Haupthaus ist das originale Parkett aus dem Baujahr erhalten. Es befindet sich in einem altersgerechten, gepflegten Zustand und verleiht den Räumen eine besondere Atmosphäre.

Sanitäre Anlagen: Die Bäder wurden in den 1980er Jahren modernisiert und befinden sich in einem funktionalen Zustand.

Fenster und Haustür: Die Fenster wurden 1993 ausgetauscht, die Haustür 2014 erneuert.

Heizsystem: Eine ca. 35 Jahre alte Ölheizung sorgt in Verbindung mit Wandheizkörpern für eine zuverlässige Beheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Substanz: Laut Eigentümeraussage sind keine substantiellen Sanierungen bekannt, und es liegen keine Unterlagen vor. Es ist daher davon auszugehen, dass Rohre, Leitungen, Dach und Fassade dem Zustand der Baujahre von Haupthaus (1936), Anbau (1985) und Garage entsprechen.

Feuchtigkeit: Im Untergeschoss sind vereinzelt Feuchtigkeitsdurchdringungen erkennbar, die eine Überprüfung und ggf. Sanierung erfordern könnten.

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer 0173 - 290 1867 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-neuss.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Einfahrt



Frontansicht II



Frontansicht vom Bürgersteig



Seite von der Front



Hauseingangsbereich Giebel links



Giebel links Hauseingang mit Hof



Vorgarten Front



Garten



Garten II



Garten mit Rückansicht



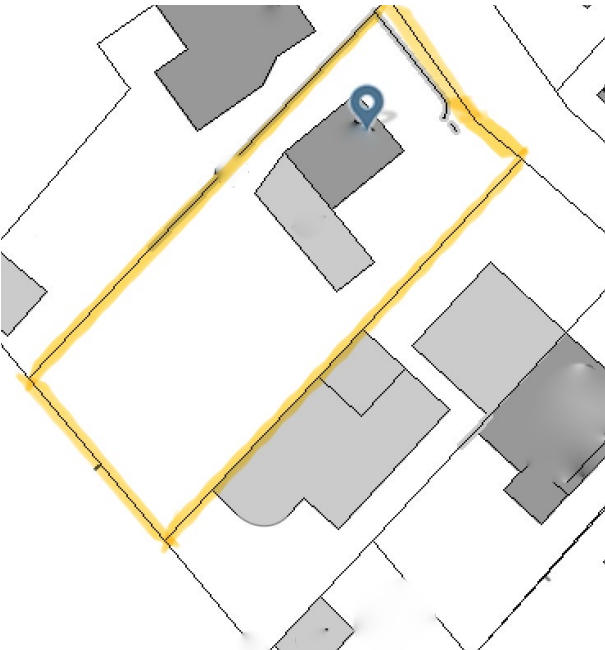
Gartentor zum Hof



Rückansicht



Schnitt des Flurstücks



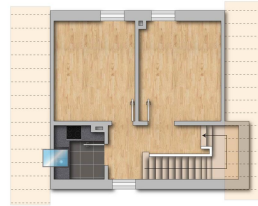
Grundriss Erdgeschoss möbliert



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss UG

