

Exposé

Reihenendhaus in Dormagen

Neubau KfW-40-QNG Reihenendhaus in Dormagen- Stürzelberg – Garten & Keller



Objekt-Nr. OM-402578

Reihenendhaus

Verkauf: **649.000 €**

Telefon: 0151 51727658

jahnstraße 24
41541 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	273,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,99 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	45,90 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In direkter Rheinlage von Dormagen-Stürzelberg entsteht mit „Rheinblick Dormagen Stürzelberg“ ein hochwertiges Neubauprojekt mit sechs modernen Reihenhäusern in massiver Bauweise. Die Architektur ist klar und zeitlos, die Lage unmittelbar am Deich außergewöhnlich ruhig und sonnig.

Haus 3 ist die letzte verfügbare Einheit dieses Projekts.

Als großzügiges Reihenendhaus des vorderen Dreispanners bietet es durch seine Ecklage zusätzliche Belichtung, mehr Privatsphäre und einen besonders angenehmen Wohncharakter. Hier verbinden sich moderne Architektur, energieeffiziente Technik und eine der attraktivsten Wohnlagen der Region.

Mit ca. 134,99 m² Wohnfläche sowie ca. 45,90 m² zusätzlicher Nutzfläche im Keller bietet das Haus viel Raum für individuelle Lebenskonzepte. Der Grundriss ist flexibel gestaltbar – wahlweise mit drei oder vier Schlafzimmern. Ob Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer: Sie entscheiden, wie Ihr zukünftiges Zuhause aussehen soll. Zwei moderne Bäder, ein Hauswirtschaftsraum und eine hochwertige Grundausstattung runden das Raumangebot ab.

Das Gebäude wird im KfW-Effizienzhaus-40-Standard als klimafreundliches Wohngebäude mit QNG-Zertifizierung errichtet. Das Energiekonzept umfasst eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie eine Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen. Das Ergebnis sind niedrige Betriebskosten, hoher Wohnkomfort und langfristige Wertbeständigkeit.

Die Baugenehmigung liegt vor, der Baustart ist bereits erfolgt.

Sichern Sie sich jetzt die letzte verfügbare Einheit in dieser besonderen Rheinlage.

Ausstattung

- Energieeffiziente Bauweise gemäß GEG 2024
- KfW-Standard als klimafreundliches Wohngebäude (KFWG-Q) mit QNG-Zertifizierung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnbereichen
- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Fliesen (30 × 60 cm) in Bädern und Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Sanitärausstattung von GROHE, Allia Paris und Kaldewei
- 3-fach Wärmeschutzverglasung und Rollläden
- Private Gärten und Terrassen
- Keller
- 2 Stellplätze pro Haus (einer optional mit Carport)
- Extensive Dachbegrünung
- Massive Bauweise aus Kalksandstein und Beton
- Erhöhte Schalldämmung nach DIN 4109-5

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Funke Schmidt Immobilien UG

Speditionstr. 1, 40221 Düsseldorf

Amtsgericht Düsseldorf HRB 81328

Telefon: 0151 / 51727658

Lage

Das Projekt liegt in absolut privilegierter Lage direkt am Rheinufer im beliebten Dormagener Ortsteil Stürzelberg – ruhig, grün und familienfreundlich.

Von Ihrem neuen Zuhause blicken Sie direkt auf das Naturschutzgebiet Zonser Grind – ein unverbaubares Naturidyll vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung: Die Städte Düsseldorf und Köln sind über die nahegelegene B9 oder per ÖPNV schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen befinden sich in der Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Spaziergänge auf dem Deich, Fahrradtouren entlang des Rheins und Erholung in der Natur gehören hier zum Alltag – ohne auf urbane Nähe verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	5,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht Front

Exposé - Galerie



Ansicht oben

Exposé - Grundrisse



Beispiel Grundriss



Karte