

Exposé

Einfamilienhaus in Dormagen

Luxuriöses Einfamilienhaus in schöner Waldrandlage von Dormagen



Objekt-Nr. OM-418891

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.495.000 €**

Ansprechpartner:
Herrn Steffen

41540 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	855,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	227,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	102,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das exklusive, äußerst gepflegte und moderne Einfamilienhaus nebst großzügiger Garage mit einer Grundstücksfläche von 855 qm wurde von mir als Bauherr und Eigentümer im Jahr 2014 erbaut.

Das Haus verfügt nach Architektenangaben über ca. 227 qm "klassische" Wohnfläche zuzüglich behördlich genehmigten Aufenthaltsräumen (§§ 2 Abs. 7, 46 Abs. 3 BauO NRW 2024) von insgesamt ca. 71 qm im ausgebauten UG sowie allgemeiner Nutzfläche von weiteren ca. 31 qm ebenfalls im UG.

Es bietet im EG u.a. einen großzügigen, offenen Wohn-Essbereich mit Kamin und großen Fensterfronten sowie ein Arbeitszimmer.

Insgesamt verfügt das EFH über 6 Zimmer sowie 2 Badezimmer zuzüglich Gäste-WC im EG und 1. OG.

Das Haus ist voll unterkellert. Im ausgebauten Untergeschoss befindet sich jeweils ein als Souterrain ausgebauter, großzügiger Sauna-, Dusch- und Fitnessbereich von ca. 45 qm sowie ein für Übernachtungen nutzbares Gästezimmer bzw. Hobbyraum von ca. 16 qm zuzüglich separatem WC. Diese Räume im UG sind als Aufenthaltsräume behördlich genehmigt.

Fast im gesamten Haus einschließlich UG ist eine Fußbodenheizung installiert.

Das EFH ist darüber hinaus mit einer im Jahr 2022 installierten, leistungsstarken Buderus Wärmepumpe sowie einer Photovoltaikanlage mit 12,16 kWp nebst Batteriespeicher von 10 KW energetisch auf dem neuesten Stand ausgestattet.

Der gepflegte, hochwertig angelegte Garten mit Blickrichtung Wald verfügt jeweils über eine großzügige Terrasse am Haus und im Garten sowie einen separaten Chillout-Bereich im hinteren Eck des Gartenbereiches, eine Rasensprenganlage sowie über einen Gartenbrunnen.

Die großzügige Wohnfläche, die herrliche Lage und die hochwertige Ausstattung (u.a. Kamin, größtenteils Eichenparkett, Wohnraumbelüftung, Staubsaugerzentralanlage, Whirlwanne, Sonnenraffstores, hochwertige Einbaumöbel, Wäscheschacht) machen das Haus nebst Garten zu einem besonders schönen Wohn-, Wohlfühl- und Rückzugsort.

Durch die große PV-Anlage, die moderne Wärmepumpe und den Batteriespeicher sind die Verbrauchskosten für Heizung, Warmwasser und Strom (u.a. Licht, Verbrauchsgeräte) für ein Haus dieser Größe sehr gering.

Das Haus ist sowohl geeignet für eine Familie mit Kindern als auch für Paare, die sich großzügiges, ruhiges und stilvolles Wohnen sowie ruhiges Arbeiten aus dem Home Office gönnen möchten.

Ausstattung

u..a. Sonnenraffstores, Fußbodenheizung fast im gesamten EFH einschließlich KG, Eichenparkett fast im gesamten EG und OG, Kamin, Klafs Sauna, Whirlwanne im Elternbad, begehbare Duschen in allen Geschossen, Wohnraumbelüftung, Wäscheschacht, Photovoltaikanlage nebst Batteriespeicher, Wärmepumpe, Ladestation für E-Autos in der Garage, separater Fahrradschuppen, Gartenhaus, Gartenbrunnen mit Gartenbewässerung, Rasenmäherroboter, zentrale Staubsaugeranlage (FAWAS), hochwertige Küche u.a. mit Miele Geräten einschließlich Kochinsel, Alarmanlage, Fernsteuerung von Raffstores und Jalousien im gesamten Haus, hochwertige, maßgefertigte Möbel (u.a. Garderobe im EG, begehbare Kleiderschränke für Eltern und Kinder im I. OG, Bibliothek im Arbeitszimmer im EG).

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Nur bei ernsthaftem Kaufinteresse an dem Objekt und nachweislich realistischer Finanzierungsmöglichkeit des angebotenen Kaufpreises bitte ich um Ihre Kontaktaufnahme per Mail unter Angabe Ihres Namens, Ihrer Mailadresse sowie Ihrer Telefonnummer.

Ich werde mich dann zeitnah bei Ihnen zurückmelden und Sie bei weiterhin bestehendem konkreten Kaufinteresse gerne mit weiteren Details zu dem angebotenen Objekt versorgen (z.B. Pläne, Energieausweis).

Lage

Die Infrastruktur um das angebotene Objekt punktet mit nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und verschiedenen Freizeiteinrichtungen (u.a. Tennis, Fußball, Schwimmen, Spielplätze, Tierpark Tannenbusch).

Eine Allgemeinarztpraxis befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Das EFH ist gut an das (öffentliche) Verkehrsnetz angebunden (Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt), Bus fährt zum Bahnhof und in die Innenstadt von Dormagen, was eine schnelle Erreichbarkeit der Stadtzentren von Dormagen, aber auch von Düsseldorf und Köln ermöglicht.

Die Autobahnauffahrt Dormagen (BAB 57) ist lediglich ca. 3,5 km vom Objekt entfernt.

Mit dem Fahrrad kann man in ca. 15 Minuten in die Innenstadt von Dormagen über weitgehend angelegte Fahrradwege oder über verkehrsberuhigte Straßen fahren.

Vom Garten des Grundstücks aus kann man direkt in den Wald zum Spaziergehen oder Joggen gelangen.

Das Haus liegt an einer äußerst ruhigen Anliegerstraße.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Haus Straßenseite

Exposé - Galerie



Haus Gartenseite



Haus Gartenseite

Exposé - Galerie



PV-Anlage auf Flachdach



EG, Flur



Blick ins Wohnzimmer vom Flur

Exposé - Galerie



EG, Gäste WC



EG, Wohnbereich

Exposé - Galerie



EG, Wohnbereich



EG, Wohnbereich

Exposé - Galerie



EG, Wohnbereich



EG, Wohnbereich

Exposé - Galerie



EG, Koch-/Essbereich



EG, Koch-/Essbereich



EG, Essbereich

Exposé - Galerie



EG, Essbereich



EG, Essbereich

Exposé - Galerie



EG, Essbereich



EG, Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



EG, "Schmutzküche"



Treppe zum 1. OG

Exposé - Galerie



OG, Flur



OG, Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



OG, En Suite Bad



OG, En Suite Bad

Exposé - Galerie



OG, En Suite Ankleide



OG, 1. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



OG, 2. Kinderzimmer



OG, Ankleide Kinder



OG, Kinderbad

Exposé - Galerie



OG Kinderbad



OG, Kinderbad

Exposé - Galerie



UG, Flur Richtung Fitnessraum



UG, Fitnessraum/Sauna/Dusche

Exposé - Galerie



UG, Fitnessraum/Sauna/Dusche



UG, Hobby-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



UG, WC



UG, Wäscheraum

Exposé - Galerie



Heizungsraum



Haus Gartenseite

Exposé - Galerie



Garten, Loungebereich



Blick von der Hausterrasse

Exposé - Galerie



Blick vom Haus in den Garten



Garten, Blick in den Wald

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Garten in der Dämmerung

Exposé - Galerie



Garten bei Schnee



Garten, Chillecke

Exposé - Galerie



Besuch vom Pfau