

Exposé

Zweifamilienhaus in Dormagen

Effizienzklasse A & Architektur: Nachhaltiges Zweifamilienhaus für Generationen



Objekt-Nr. OM-446588

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.057.600 €**

Christoph-Hufeland-Straße 5
41540 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	596,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	290,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukunftsweisenden Refugium!

Dieses im Jahr 2003/2004 in massiver Bauweise errichtete Architektenhaus besticht durch höchste Bauqualität, durchdachte Flexibilität und eine energetische Ausstattung, die Maßstäbe setzt. Durch die Aufteilung in zwei senkrecht getrennte, autarke Wohneinheiten mit separaten Eingängen bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus repräsentativem Wohnen und freiberuflicher Tätigkeit.

Energetische Unabhängigkeit auf höchstem Niveau

Das Haus wurde 2025 energetisch zukunftssicher aufgestellt und setzt Maßstäbe in Sachen Autarkie. Dank einer hocheffizienten Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme), einer leistungsstarken PV-Anlage und dem neuesten Tesla Powerwall 3 Speichersystem (inkl. Notstromfunktion) erreichen Sie eine außergewöhnlich hohe Autarkiequote.

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestätigt die erstklassige Substanz und den Wert dieser besonderen Immobilie.

Die Haupteinheit: Licht, Luft und Weite (ca. 176 m² Wohnfläche)

Schon beim Betreten der großzügigen Diele spüren Sie die architektonische Weite. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch seine Süd-Ausrichtung und offene Gestaltung den idealen Rahmen für gesellige Zusammenkünfte bietet. Die angrenzende Küche verfügt über einen praktischen Vorratsraum; ein Arbeitszimmer sowie ein modernes Gäste-WC runden diese Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Zimmer, von denen zwei mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von bis zu 4 Metern punkten und ein unvergleichliches Loft-Ambiente schaffen. Das Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßer Gestaltung und modernsten Armaturen; 2025 wurde hier zudem ein neues, 3-fach verglastes Velux-Fenster mit Außenjalousie eingebaut.

Flexibilität im Souterrain: Business oder Family

Das Souterrain bietet eine hervorragende freiberufliche Nutzungsmöglichkeit. Mit einer großzügigen Büroräumlichkeit von ca. 37 m², einem zusätzlichen Raum mit Küchenanschlüssen und einem weiteren Duschbad finden hier Home-Office auf High-End-Niveau, kreative Projekte oder eine Gästeeinheit ihren perfekten Platz. Ein weiterer Besprechungsraum steht für Meetings, Kurse oder als zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung.

Zweite Wohneinheit

Die zweite, senkrecht abgetrennte Einheit bietet eigenständigen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Sie ist funktional perfekt integriert, bewahrt jedoch durch die bauliche Trennung und den separaten Zugang die volle Privatsphäre für Bewohner oder Mieter.

Sie umfasst ca. 113 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, ein Bad mit Dusche, ein Gäste-WC, einen bewohnbaren Wintergarten und wurde 2020 umfangreich saniert. Hierzu zählen unter anderem neue falzfreie Innentüren, überarbeitete Wandflächen sowie einen vollständigen Neuaufbau der Bodenbeläge. Ergänzend wurden Schallschutzmaßnahmen im Erd- und Obergeschoss durchgeführt. Ein eigener Stellplatz sowie der Gartenbereich runden die Immobilie ab. Aktuell ist diese Einheit unbefristet vermietet.

Gartenparadies mit mediterranem Flair

Der Außenbereich ist eine Oase der Ruhe. Die untere Terrasse ermöglicht einen fließenden Übergang zum Garten, der mit zwei separaten Bereichen vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung bietet. Hier finden sich liebevoll angelegte Beete u.a. mit Sanddornbeeren, Feigen, Rosmarin, Thymian und Lavendel. Die obere Terrasse begeistert mit einem elektrisch betriebenen Schwallbrunnen sowie einem Erdbrunnen für die Gartenbewässerungsanlage. Zwei zugehörige Stellplätze direkt am Haus runden das Wohnerlebnis ab.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein modernes Wohnkonzept, sondern auch eine nachhaltige und komfortable Lebensweise.

Ausstattung

- Energieeffizienzklasse A (Spitzenwert gemäß modernem Standard)
- Hocheffiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme, Neuinstallation 2025)
- Photovoltaikanlage (9,87 kW/peak mit hoher Einspeisevergütung (17,02 Cent/kWh bis 12/2032))
- Leistungsstarker Batteriespeicher neuester Generation (2025) mit Notstromfunktion
- Nachhaltige Fassadendämmung mittels mineralischer Perlitfüllung
- Ökologische Dachdämmung (Isolfloc und Pavatexhartfaserplatten)
- Hochwertige Flächenheizung (Fußboden- und Wandheizung)
- Langlebige Holzfenster mit schützender Aluminium-Vorsatzschale
- Dachflächenfenster (Bad) 2025 auf modernsten 3-fach-Isolierstandard aufgerüstet
- Vollwertig ausgebautes, beheiztes Souterrain mit regulärer Belichtung
- Lichtdurchfluteter Wintergarten
- Ausstattung mit Feinsteinzeug-, Vinyl- und Teppichböden
- moderne Duschbäder in beiden Wohneinheiten
- Wohngesundheit durch atmungsaktive Lehm- und Silikatfarben
- Solartube Tageslichtsystem

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Für beide Häuser stehen Ihnen jeweils hochwertige virtuelle 360°-Rundgänge zur Verfügung, mit denen Sie sich bereits vorab einen umfassenden Eindruck von den Immobilien verschaffen können. So haben Sie die Möglichkeit, die Raumaufteilungen, Ausstattungsmerkmale sowie das Wohngefühl bequem und flexibel von zu Hause aus zu besichtigen.

Da die virtuellen Touren aus Gründen der Privatsphäre und zum Schutz der Eigentümer passwortgeschützt sind, erfolgt die Freischaltung ausschließlich auf Anfrage. Bitte wenden Sie sich bei Interesse direkt an den Verkäufer. Nach persönlicher Kontaktaufnahme erhalten Sie selbstverständlich alle weiteren Informationen sowie die Zugangsdaten für die jeweiligen Rundgänge.

Nutzen Sie diese Möglichkeit, beide Häuser ganz in Ruhe digital kennenzulernen und sich einen ersten realistischen Eindruck zu verschaffen.

Ihre Sicherheit beim Privatkauf

Die Veräußerung erfolgt von privat, sodass für Sie keine Maklerprovision anfällt. Für eine reibungslose Abwicklung liegen alle amtlichen Auskünfte (Altlasten, Baulasten, Erschließung) sowie ein Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB vor. Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen vor Ort nach Sichtung des virtuellen 3D-Modells erst nach Vorlage eines Bonitätsnachweises vereinbart werden können.

Lage

Dormagen ist eine mittelgroße Stadt zwischen Köln und Düsseldorf und gehört zum Rhein-Kreis Neuss. Die Stadt bietet eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen,

medizinischer Versorgung und Freizeitangeboten. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohngebieten, Grünflächen und gewerblichen Strukturen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar, ebenso gastronomische Angebote. Schulen verschiedener Bildungsstufen sowie Kindergärten sind im Stadtgebiet verteilt vorhanden. Das Rheinland Klinikum sowie Arztpraxen und Apotheken sichern die medizinische Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Standortvorteil. Über die Autobahnen A57 und A46 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Düsseldorf und Neuss. Der Bahnhof Dormagen ist an das Regionalverkehrsnetz angebunden und ermöglicht regelmäßige Verbindungen, unter anderem nach Köln und Düsseldorf mit Anschluss an den Fernverkehr. Dadurch eignet sich der Standort auch für Pendler.

Entfernungen im Überblick:

- Nahversorgung / Hofladen: ca. 1 km
- Supermärkte: ca. 1-2 km
- Schulen (Realschule / Gymnasium): ca. 0,5 km
- Gastronomie: ca. 0,5-1,5 km
- Krankenhaus / Ärzte: ca. 0,5-3 km
- Spielplätze / Sportangebote: ca. 0,1-0,3 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Terrasse H.3

Exposé - Galerie



Eingang H.5



Eingang H.3

Exposé - Galerie



Terrasse H.5



Garten H.5

Exposé - Galerie



Wohnzimmer H.5



Wohnzimmer H.5

Exposé - Galerie



Wintergarten H.3



Souterrain H.5

Exposé - Galerie



Wohnbereich H.3



Wohnbereich H.3

Exposé - Galerie



Küche H.5



Küche H.3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer H.5



Schlafzimmer H.5

Exposé - Galerie



Schlafzimmer H.3



Schlafzimmer H.3

Exposé - Galerie



Studio H.5



Badezimmer H.5

Exposé - Galerie



BadezimmerH.5



Dusche H.3

Exposé - Galerie



Gäste-WC H.5



Souterrain H.5

Exposé - Grundrisse



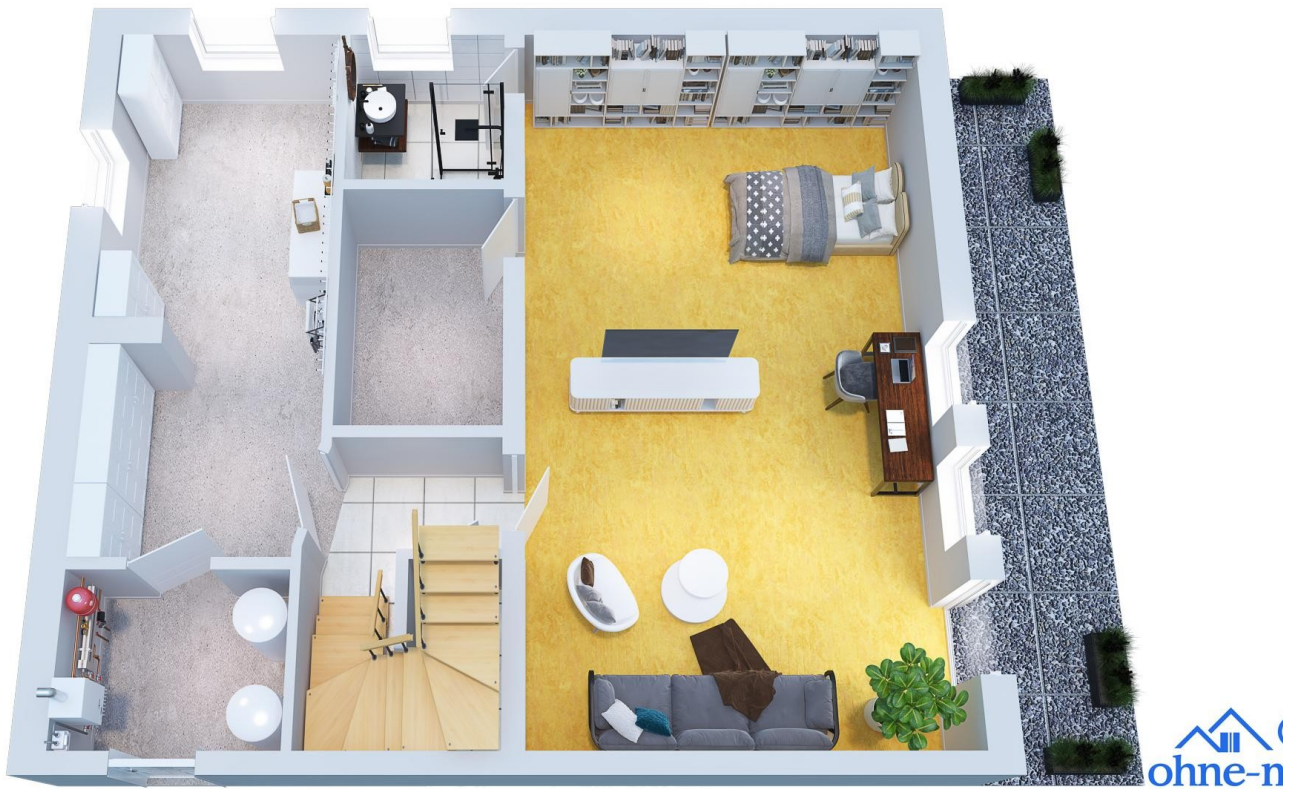
EG H.5



OG H.5



Exposé - Grundrisse



KG H.5



EG H.3

Exposé - Grundrisse




OG H.3



KG H.3

Exposé - Anhänge

1. Aufteilung



Haus Nr. 5
Wohnung 1

Haus Nr. 3
Wohnung 2