

Exposé

Doppelhaushälfte in Dormagen

Doppelhaushälfte mit zwei Einliegerwohnungen und viel Privatsphäre



Objekt-Nr. OM-468846

Doppelhaushälfte

Verkauf: **395.000 €**

41540 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	529,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	282,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum privaten Verkauf steht eine Doppelhaushälfte mit zwei Einliegerwohnungen aus dem Jahr 1967 in ruhiger Lage von Dormagen-Delhoven.

Die Immobilie befindet sich auf einem 529 m² großen Grundstück und bietet mit ca. 144 m² Wohnfläche, 6 Zimmern und 3 Bädern eine solide Grundlage für ein individuell geplantes Wohnkonzept.

Die vorhandene Raumstruktur eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten – zum Beispiel für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder eine teilweise separate Nutzung.

Auch eine Vermietung einzelner Bereiche kann perspektivisch eine sinnvolle Option sein, etwa zur Unterstützung der Finanzierung.

Besonders angenehm ist die ruhige und geschützte Wohnsituation. Terrasse und Garten bieten ein hohes Maß an Privatsphäre, da der Blick nicht unmittelbar auf angrenzende Terrassen oder eng stehende Nachbarbereiche fällt. Hierdurch entsteht ein geschützter Außenbereich, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Raumaufteilung bietet viel Substanz und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, die je nach Bedarf als Wohn-, Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Durch einen nachträglich erfolgten Wanddurchbruch wurde die frühere Küche in den Wohnbereich integriert, sodass heute ein großer, offener Wohn- und Küchenbereich entstanden ist.

Der Dachboden verfügt über eine sehr gute Deckenhöhe und ist ausbaufähig. Auch der Keller bietet durch seine gute Deckenhöhe individuelle Möglichkeiten, zum Beispiel für Hobby, Werkstatt, Stauraum oder weitere Nutzflächen.

Die Immobilie ist modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig und richtet sich an Käufer, die den erforderlichen Aufwand realistisch einschätzen und das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten. Der Zustand wurde bei der Preisgestaltung bereits berücksichtigt.

Der angegebene Kaufpreis dient als Gesprächsgrundlage.

Bitte keine Makleranfragen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über ca. 144 m² Wohnfläche laut vorliegenden Unterlagen. Davon entfallen ca. 82 m² auf das Erdgeschoss und jeweils ca. 31 m² auf zwei Bereiche im Obergeschoss. Die Gebäudenutzfläche beträgt ca. 283 m².

Objektdaten

- Doppelhaushälfte mit zwei Einliegerwohnungen
- Baujahr: 1967
- Grundstück: 529 m²
- Wohnfläche: ca. 144 m²
- Gebäudenutzfläche: ca. 283 m²
- 6 Zimmer
- 3 Bäder
- 2 Etagen

- Garage sowie 2 Stellplätze
- Terrasse und Balkon
- Süd-West-Ausrichtung
- Dachboden mit guter Deckenhöhe, ausbaufähig
- Keller mit guter Deckenhöhe
- einfache Ausstattung
- sanierungsbedürftig

In zwei Räumen im Erdgeschoss befindet sich sehr gut erhaltenes Eichenparkett, das dem Haus einen angenehmen und wertigen Charakter verleiht.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet eine gute Grundlage für moderne Wohnkonzepte.

Terrasse und Balkon ergänzen die Wohnbereiche nach außen. In Verbindung mit der Süd-West-Ausrichtung ergeben sich angenehme Licht- und Sonnenverhältnisse.

Das 529 m² große Grundstück bietet Raum für Garten, Rückzugsbereiche, Freizeit und individuelle Gestaltung.

Die vorhandene Garage sowie zwei Stellplätze bieten praktische Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Das Haus verfügt über eine einfache Ausstattung und ist sanierungsbedürftig. Der bauliche Zustand macht entsprechende Investitionen erforderlich. Die Immobilie eignet sich daher vor allem für Käufer, die keine schlüsselfertige Standardimmobilie suchen, sondern ein Objekt mit Substanz, Gestaltungsspielraum und Entwicklungspotenzial.

Energieangaben

- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 211,7 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: G
- Energieträger: Heizöl EL
- Baujahr Gebäude: 1967
- Baujahr Heizung: 1989
- gültig bis: 18.12.2035

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Kontakt / Besichtigung

Bitte melden Sie sich bei Interesse unbedingt mit folgenden Angaben:

- vollständiger Name
- Telefonnummer
- geplante Nutzung der Immobilie
- geplanter Kaufzeitpunkt

- Stand der Finanzierung

Im nächsten Schritt können offene Fragen in einem kurzen Video-Call geklärt werden.

Besichtigungen erfolgen anschließend nach vorheriger Abstimmung.

Lage

Die Immobilie liegt im ruhigen Dormagener Ortsteil Delhoven und verbindet angenehmes Wohnen mit guter alltagspraktischer Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten - unter anderem Supermarkt, Bäcker, Apotheke und Getränkehandel - für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Nähe.

Auch die Anbindung an die Autobahn sowie an den öffentlichen Nahverkehr ist gut.

Ein besonderer Pluspunkt ist der hohe Freizeitwert der Umgebung. Neben dem Tierpark Delhoven und dem Kloster Knechtsteden prägen auch Wald- und Feldbereiche die Umgebung. Dadurch bietet die Lage gute Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und Zeit im Grünen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht die Immobilie besonders geeignet für Menschen, die zurückgezogen wohnen möchten, ohne auf eine praktische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	211,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Blick in Garten

Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



Gartenansicht



Treppenhaus Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche EG



Wohnzimmer/Küche EG

Exposé - Galerie



Flur EG

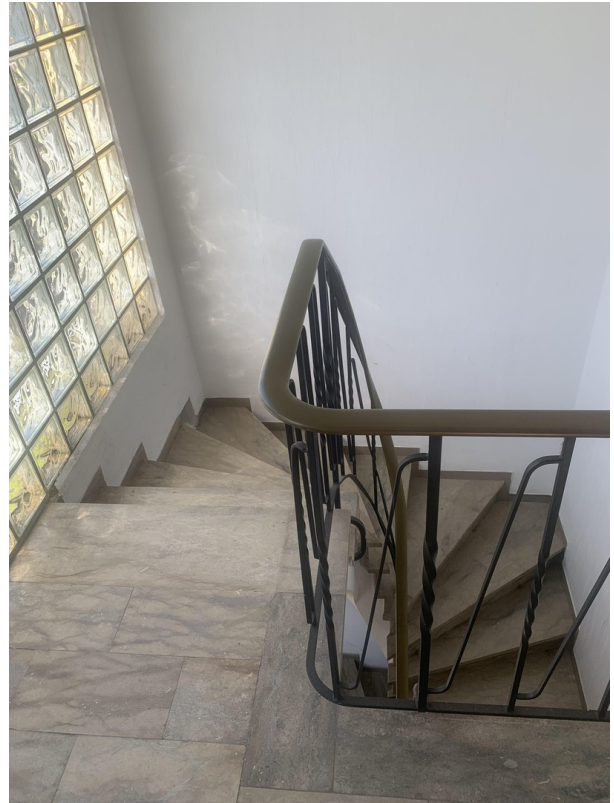


Raum im EG mit Parket

Exposé - Galerie



Raum im EG mit Parket



Treppenhaus oben



Raum im OG mit Balkon

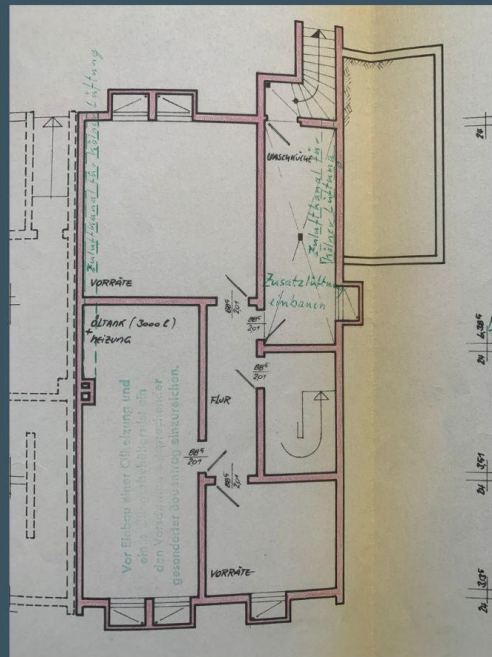
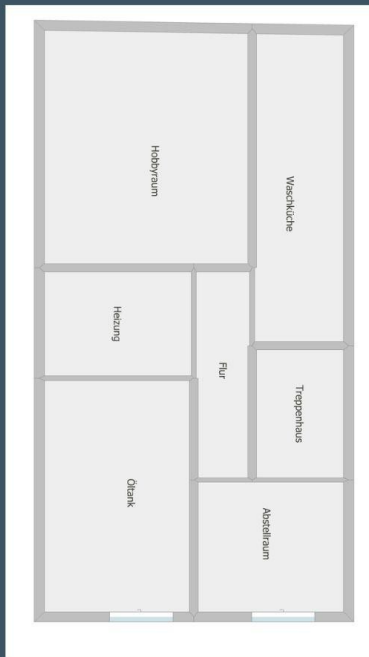
Exposé - Galerie



Raum im OG Straßenseite

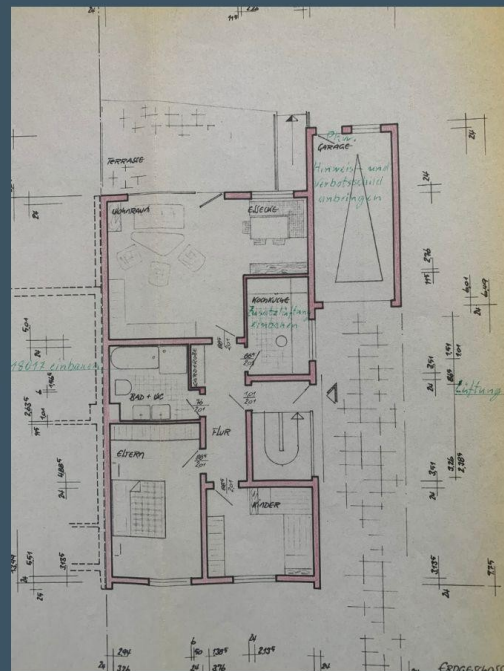
Exposé - Grundrisse

Grundriss: Keller



Grundriss Keller

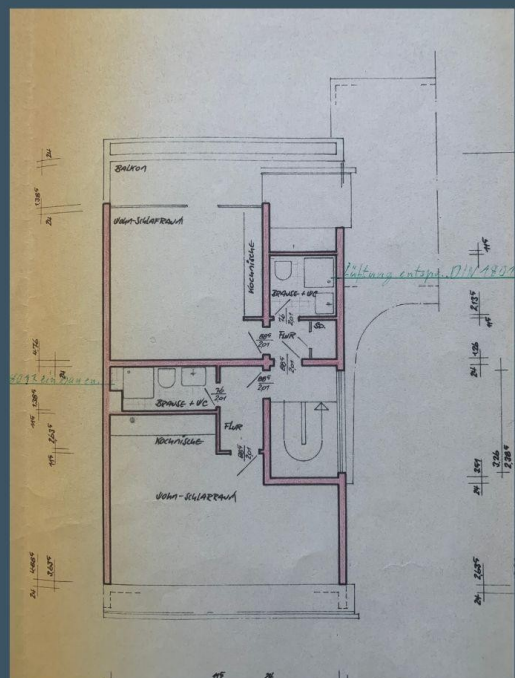
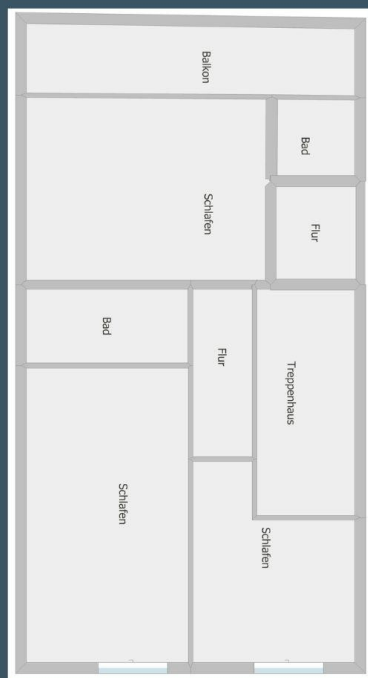
Grundriss: Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss: 1. OG



Grundriss Obergeschoss