

Exposé

Erdgeschosswohnung in Dormagen

Wohnen wie im eigenen Haus – Gartenwohnung mit Terrasse & Garage in Dormagen-Delrath



Objekt-Nr. OM-471545

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
M. von Aufschnaiter

41542 Dormagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	83,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	441 €	Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung

Terrasse, Garten, Garage und viel Licht – diese Kombination findet man bei einer Wohnung nur selten.

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung verbindet das Wohngefühl eines kleinen Hauses mit den Vorteilen einer Eigentumswohnung. Fenster auf drei Gebäudeseiten sorgen für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre, während Terrasse und Garten den Wohnraum ins Freie erweitern.

Die ruhige Lage, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die fußläufig erreichbare S-Bahn mit schneller Anbindung nach Düsseldorf und Köln machen die Wohnung gleichermaßen attraktiv für Familien, Paare und Berufspendler.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Objektbeschreibung

Schon beim Betreten der Wohnung wirkt alles offen und einladend. Fenster auf drei Gebäudeseiten lassen viel Tageslicht in die Räume und sorgen den ganzen Tag für eine helle Atmosphäre.

Der großzügige Wohnbereich öffnet sich direkt zur ca. 24 m² großen Terrasse. Der unmittelbar anschließende Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und vermittelt das Wohngefühl eines kleinen Hauses.

Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche. Da bewusst keine Küche eingebaut wurde, können Sie diesen Bereich von Anfang an ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, das für Tageslicht und eine natürliche Belüftung sorgt.

Vor dem Verkauf wurde die Wohnung sorgfältig renoviert und präsentiert sich heute hell, modern und sofort bezugsbereit.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage, ein großzügiger Kellerraum mit ca. 15 m² Nutzfläche sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Waschküche und Fahrradkeller.

Ausstattung

- ca. 83 m² Wohnfläche inkl. anteiliger Terrassenfläche
- 3 Zimmer
- Erdgeschoss
- ca. 24 m² Terrasse
- direkt angrenzender Garten
- Garage
- ca. 15 m² Kellerraum
- zusätzlicher Außenzugang zum Keller
- Tageslichtbad mit Fenster
- gemeinschaftliche Waschküche

- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- helle Räume durch Fenster auf drei Gebäudeseiten
- frisch renoviert
- sofort bezugsbereit
- Öl-Zentralheizung (erneuert 2022)
- Energieeffizienzklasse E
- Hausgeld: 441,07 € monatlich (inkl. 81,41 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage)
- provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Delrath verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregionen Köln und Düsseldorf.

Die S-Bahn-Station ist bequem fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Direktverbindung in beide Städte – ideal für Berufspendler.

Familien profitieren von Kindergärten und einer Grundschule im Ort sowie weiteren Schulen im benachbarten Nievenheim. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung.

Die nahe gelegenen Rheinauen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und machen die Lage auch außerhalb des Berufsalltags besonders attraktiv.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	155,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

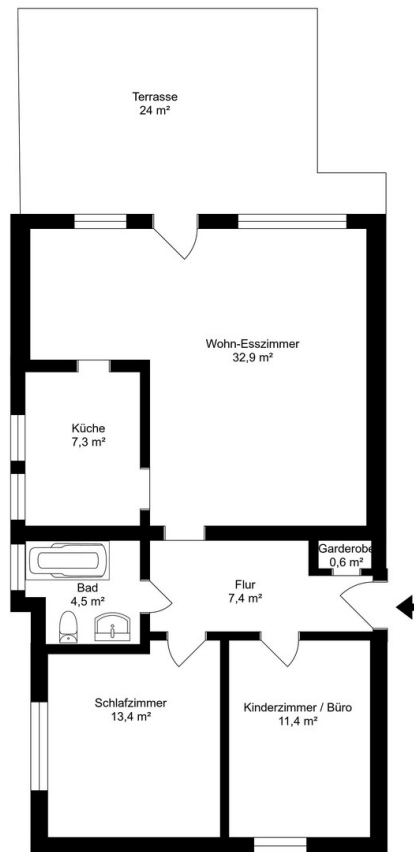


Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Grundriss



Wohnzimmer und Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Bad



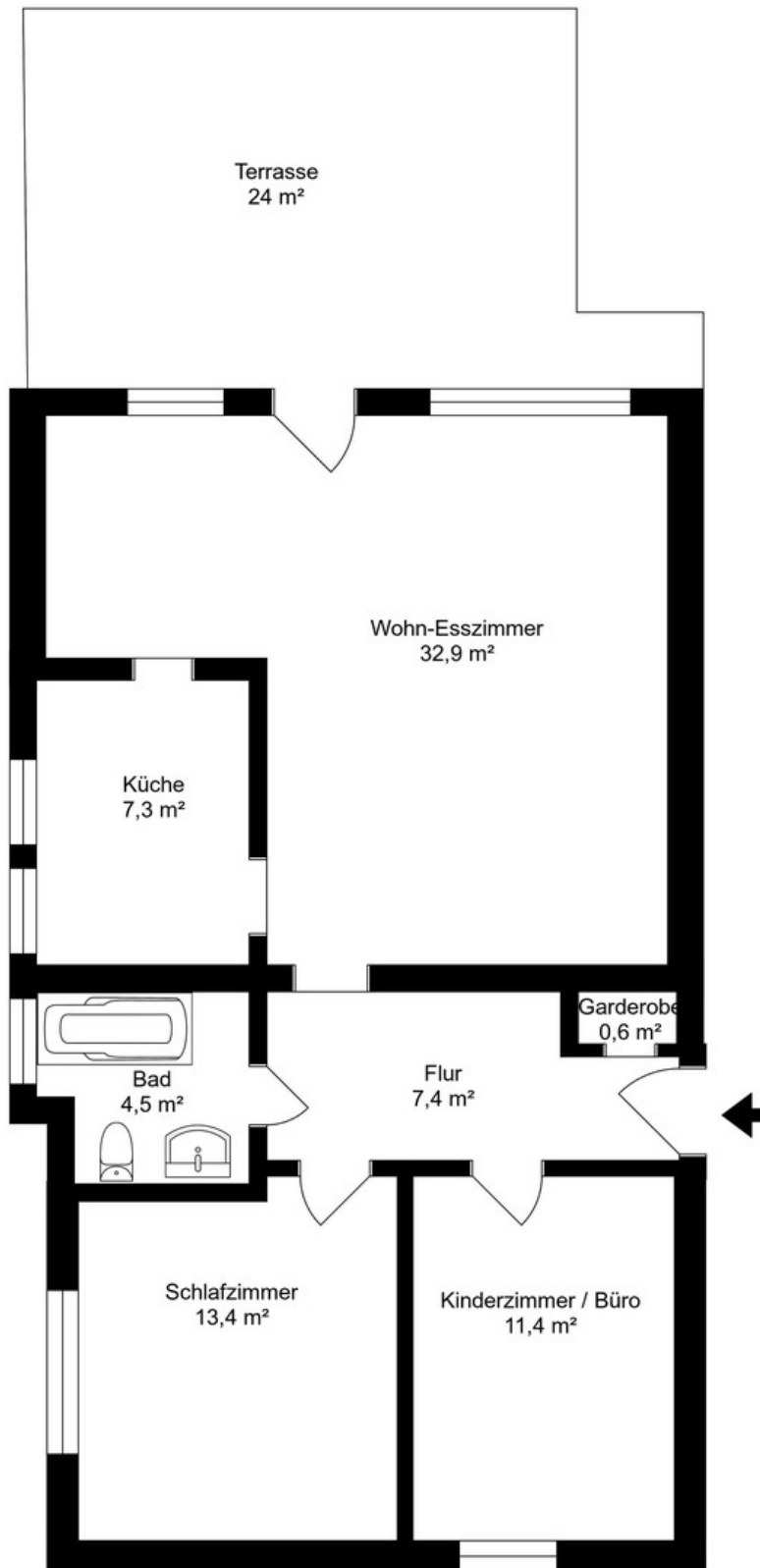
Flur

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss