

Exposé

Reihenendhaus in Delrath

Sehr gepflegte Reiheneckhaus in Dormagen zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-295349

Reihenendhaus

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Lucia Röder

41542 Delrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	216,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	147,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	147,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Altersbedingt wird ein sehr gepflegtes, lichtdurchflutetes Reiheneckhaus verkauft.

Vorhanden sind eine Garage, ein dahinter stehendes Carport, das momentan als Unterstand für Abfalltonnen und Gartengeräte genutzt wird und 2 PKW-Stellplätze vor dem Haus.

Die Terrassenüberdachung wurde 2021 erneuert.

Beide Bäder wurden 2022 saniert. Einbauküche (2018) verbleibt im Haus.

2016 wurden die Rolläden erneuert und teilweise elektrisch nachgerüstet.

Die Ölheizung wurde 2014 durch eine Gas-Brennwertherme ersetzt, die selbstverständlich lückenlos gewartet ist.

Ausstattung

Im Untergeschoss befinden sich, ein Gäste-WC, die Küche, Wohn- und Esszimmer. Im

1. OG gelangt man zu 3 Schlafzimmern und einem Duschbad und separatem WC.

Das 2. OG ist mit 2 Schlafzimmern und einer Dusche ausgestattet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen nach Absprache möglich. Wir bitten darum, nur Termine zu vereinbaren, wenn die Finanzierung gesichert ist.

Preis ist in realistischem Maße verhandelbar.

Da uns leider immer wieder Makler kontaktieren, bitte ich darum, KEINE MAKLERANFRAGEN zu stellen! Wir verkaufen nicht ohne Grund OHNE MAKLER!!! Diese horrenden Kosten möchten wir sowohl uns als auch den Käufern ersparen! Danke!

Lage

Hallo Das Haus liegt in unmittelbarer, fußläufigen Nähe zu Kindergarten, Grundschule und diversen Lebensmittelläden. In wenigen Minuten gelangt man zur Autobahn. Ärzte, Gastronomie und alles was man im Alltag braucht, ist in wenigen Minuten zu erreichen.

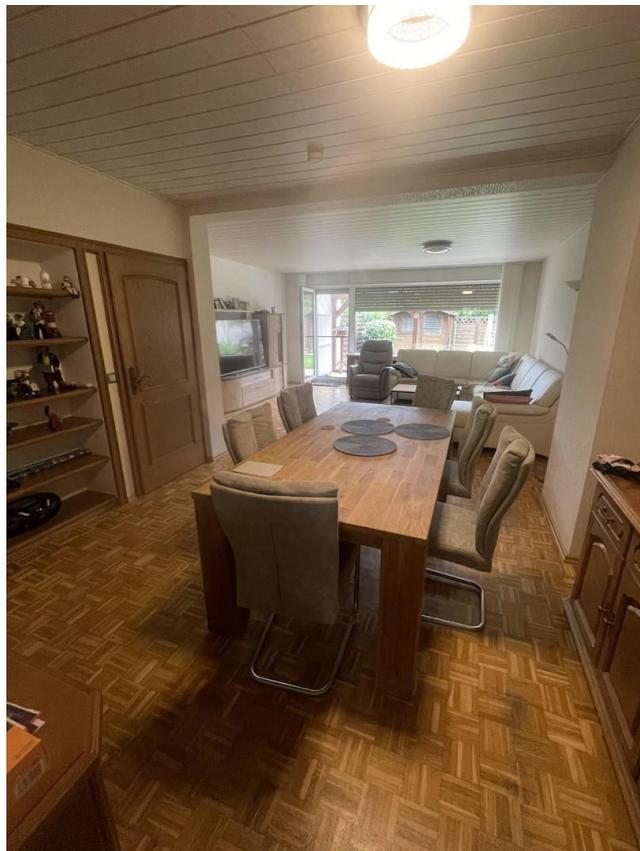
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



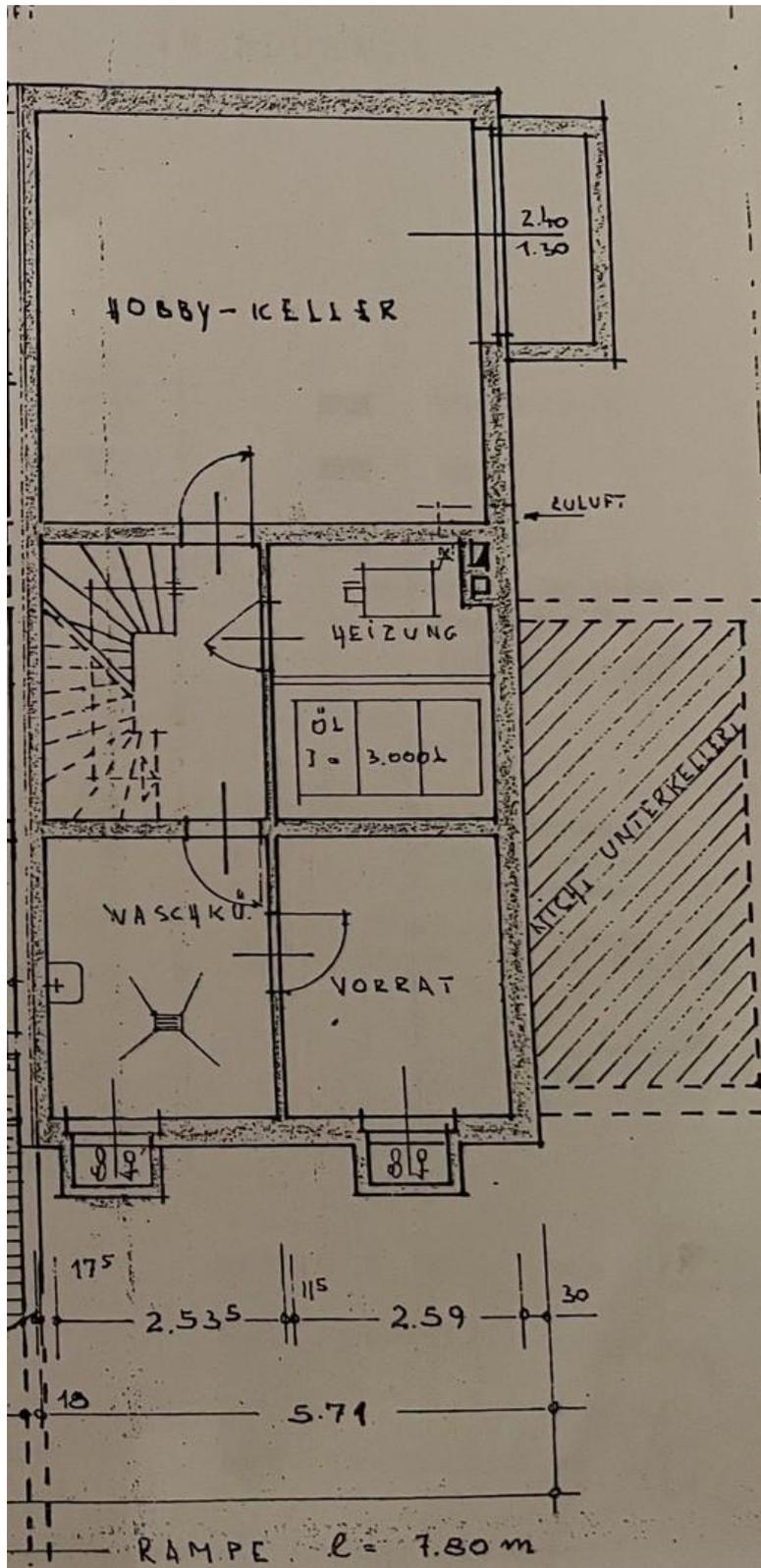
Exposé - Galerie



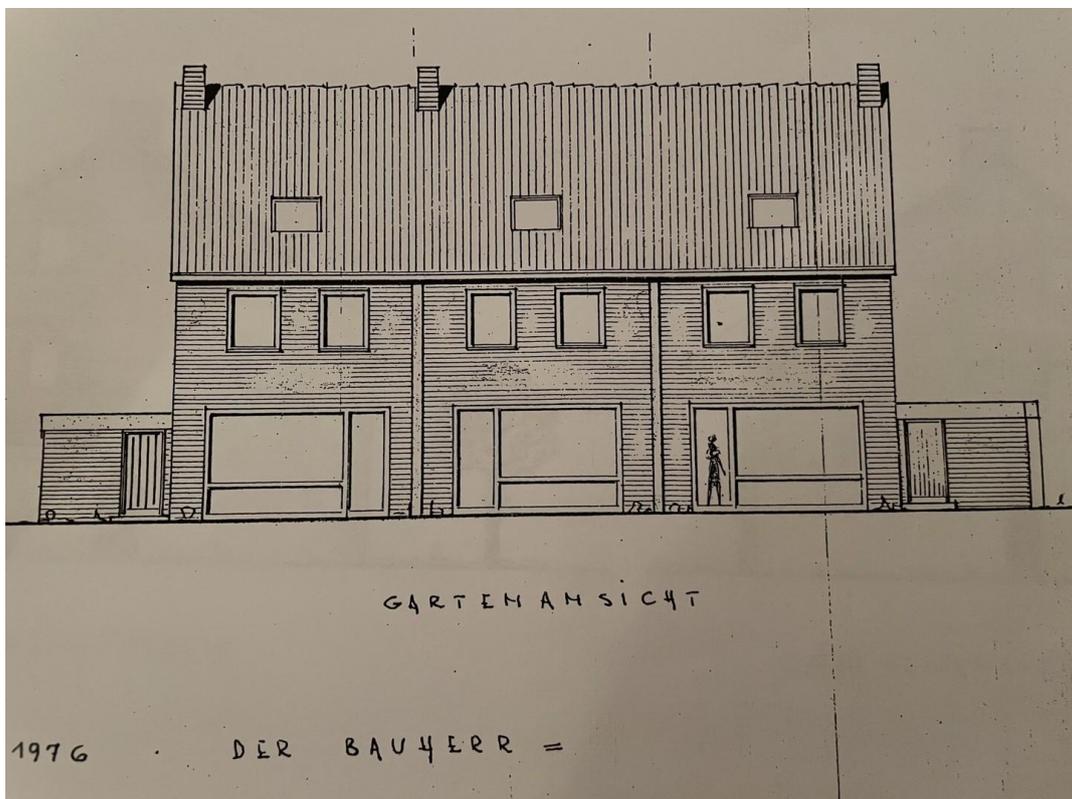
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

<u>Erdgeschoss:</u>		
Wohnzimmer	$5,225 \times 4,90 + 3,50 \times 4,00$	$= 39,60 - 3\% = 38,41$
Küche	$3,26 \times 2,61$	$= 8,51 - 3\% = 8,25$
Diele	$2,535 \times 1,525$	$= 3,87 - 3\% = 3,75$
WC	$1,01 \times 1,64$	$= 1,66 - 3\% = 1,61$
Windfang	$1,43 \times 1,64$	$= 2,34 - 3\% = 2,27$
Terrasse	$5,225 \times 3,00$	$= 15,68 - 75\% = 3,92$
<u>Obergeschoß:</u>		
Elterenschlafzi.	$5,225 \times 3,325$	$= 17,37 - 3\% = 16,85$
Kind I	$2,53 \times 4,965$	$= 12,56 - 3\% = 12,18$
Kind II	$2,61 \times 4,965 - 1,01 \times 1,20$	$= 11,74 - 3\% = 11,40$
Flur	$1,61 \times 3,26 + 0,90 \times 1,10$	$= 6,24 - 3\% = 6,05$
Bad	$2,265 \times 2,53$	$= 5,72 - 3\% = 5,55$
WC	$0,90 \times 2,53$	$= 2,28 - 3\% = 2,21$
<u>Dachgeschoß:</u>		
Zimmer hinten	$5,225 \times 3,00$	$= 15,68 - 3\% = 15,20$
Zimmer vorn	$2,38 \times 2,53 + 1,50 \times 5,225$	$= 13,86 - 3\% = 13,44$
WC	$0,90 \times 2,00$	$= 1,80 - 3\% = 1,75$
Flur	$1,50 \times 3,26$	$= 4,89 - 3\% = 4,74$
<u>Wohnfläche insgesamt:</u>		<u>147,58</u>
=====		
Hobby-Keller	$5,225 \times 4,90$	$= 25,60 - 3\% = 24,83$
		=====

