

Dormagen – Nievenheim

# Liebevoll hergerichtetes Einfamilienhaus mit Traumgarten Nahe des Mühlenbuschs

Objektnummer: 24047035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 680 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047035
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1915
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	461.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



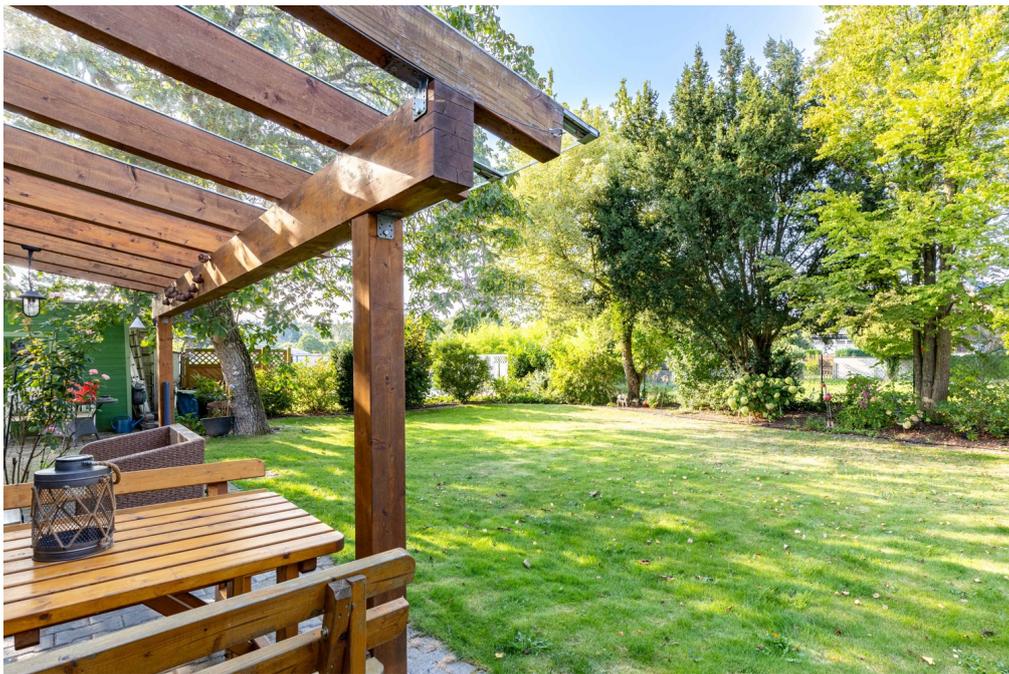
Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim**

## Ein erster Eindruck

In beliebter Wohnlage liegt dieses gemütliche, liebevoll hergerichtete Einfamilienhaus auf einem ca. 680 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit wunderbar großzügigem Garten. Das Haus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1915 und wurde seit 1987 kontinuierlich und umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem das Dach, die Heizung, die Fenster, die Bäder, die Bodenbeläge und die Fassade. Im Jahr 2020 wurde der schöne Specksteinofen und 2021 die Photovoltaikanlage installiert. Es befindet sich in einzugsfertigem, gepflegtem Zustand. Die komfortable Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen. Das Haus hat zwei Eingänge, da es früher von zwei Familien bewohnt wurde. Im Erdgeschoss befinden sich unter anderem Wohnzimmer, Küche, Esszimmer und Arbeitszimmer. Der ehemalige Schuppen wurde zum Wohnzimmer umgebaut. Bei der Restaurierung wurde darauf geachtet, dass der alte Balken erhalten bleibt, um den „Scheunencharakter“ zu bewahren. Der neue Specksteinofen und die dreifachverglaste, große Hebeschiebetüren zur überdachten Terrasse machen das Wohnzimmer zu einem gemütlichen Raum mit schönem Ausblick. Durch den Flur mit Gäste-WC gelangt man in die vollausgestattete Küche mit angrenzendem, offenem Esszimmer und schönem Holzofen. Angrenzend befindet sich der andere Flur der Eingangsbereich des Innenhofs. Das Arbeitszimmer liegt nach vorn heraus und ist mit neuen Schallschutzfenstern versehen. Über die schön modernisierte Holzterrasse gelangt man ins klimatisierte Obergeschoss, wo sich zwei weitere, gemütliche Schlafzimmer und das geräumige, moderne Tageslichtbad mit großzügiger Dusche befinden. Der Außenbereich ist vollständig eingezäunt, vielseitig nutzbar und wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Auf der einen Seite des Hauses bietet er einen gemütlichen, gepflasterten Innenhof mit bunter Bepflanzung. Auf der anderen Seite des Hauses befinden sich der Carport, ein Platz für einen Hühnerstall und eine breite, gepflasterte Zufahrt zum Garten, die auch als weitere Terrasse genutzt werden kann. Für Gemütlichkeit sorgt die überdachte Terrasse am Wohnzimmer mit dem großen, neuwertigen Glasdach. Zwei Gartenhäuser und eine große Rasenfläche bieten alle Möglichkeiten! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie! Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Ausstattung und Details

### Ausstattung und Modernisierungen

1987

- Fenster
- elektrische Leitungen
- alle Wasser- und Heizungsleitungen inkl. des Kanalanschlusses
- Heizkörper

1993

- Dacheindeckung, Dachdämmung, Dachüberstand

1995

- Giebel verschiefert

1999

- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss neu

2003

- Innenhof Pflaster und Gestaltung

2005

- neue Heizung (Gastherme)
- neue Fußböden in Küche, Arbeitszimmer und Schlafzimmer
- neue Haustür, neue Arbeitszimmertür

2006

- Dachstuhl, Dach und Dämmung Wohnzimmer (Anbau)

2007

- Fassade (12 cm Wärmedämmputz auf Gartenseite und Westseite, Anstrich)
- Sicherungskasten komplett neu
- Versorgungskabel unterirdisch
- neue Küche
- Badezimmer komplett

2014

- Wohnzimmer komplett renoviert
- Terrassendach neu
- großes Gartenhaus neu
- Fassade hinten
- straßenseitig neue Schallschutzfenster und Rollläden
- Vordach Garten

2016

- Zaun hinten

2019

- Wohnzimmerfenster / Hebeschiebetüren neu, 3x Verglasung
- 2020
- Specksteinofen
- 2021
- Photovoltaik geleast, Stromkasten erneuert

Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Alles zum Standort

Das gemütliche Wohnhaus befindet sich im Stadtteil Nievenheim, unweit von Mühlenbusch und Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden gelegen. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass Sie alle Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können. Auch Ärzte, Apotheken, Banken, Kitas oder die Grundschule – alles ist unmittelbar vor Ort und fußläufig in kürzester Zeit gut erreichbar. Eine Gesamtschule gibt es in Nievenheim, andere weiterführende Schulen, wie zum Beispiel das renommierte Norbert-Gymnasium Knechtsteden sind ebenfalls nahegelegen und sehr gut erreichbar. Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Die Wälder und Felder laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren. Verschiedene Schwimm- und Sportvereine bieten ein vielfältiges Angebot für Kinder und Erwachsene. Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 25 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 15 min am Kölner Dom - zur Arbeit zu pendeln ist also sehr gut machbar. Für ÖPNV-Pendler ist in ca. 2 km Entfernung eine S-Bahnstation mit Parkmöglichkeiten eingerichtet; die S-Bahn ist aber auch mit dem Rad in wenigen Minuten erreichbar. Mit der S-Bahn ist man in 30 Minuten in Köln am HBF und in 40 Minuten am Flughafen Düsseldorf.

Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 461.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24047035 - 41542 Dormagen – Nievenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)