

Dormagen – Zons

# Elegantes Einfamilienhaus mit Wärmepumpe und PV-Anlage in einmaliger Lage

Objektnummer: 24047031



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

KAUFPREIS: 1.175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 480 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

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

Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047031
Wohnfläche	ca. 294 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2006
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.175.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	39.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



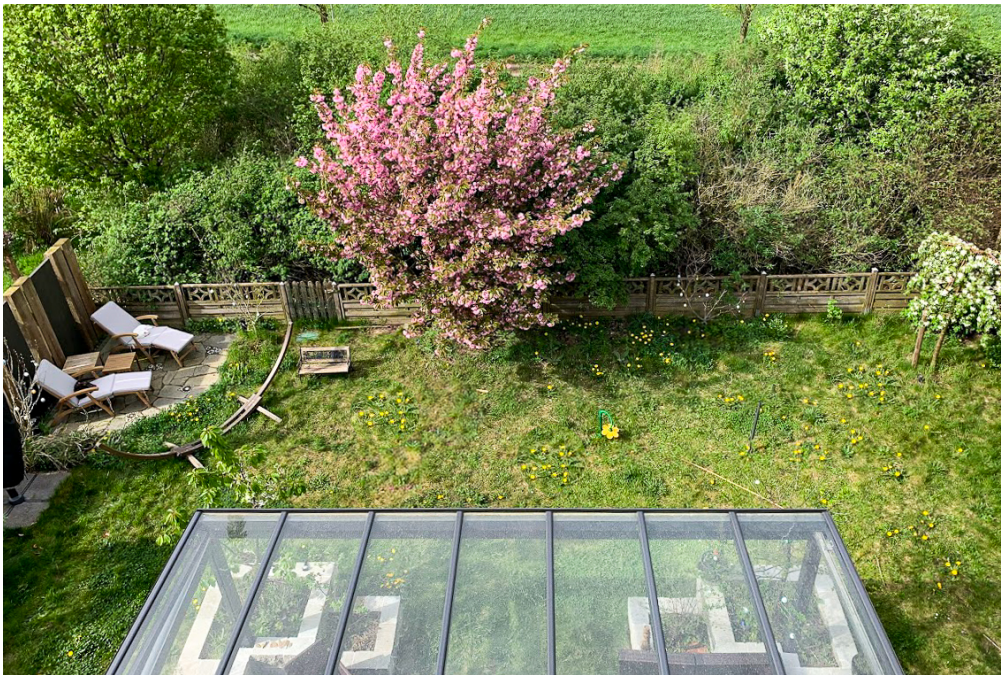
Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Einfamilienhaus heißt Sie mit Luxusausstattung auf rund 400 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Fläche in traumhafter Lage willkommen! Technisch ist es in jüngster Vergangenheit auf den neuesten Stand gebracht worden. Die leistungsstarke PV-Anlage unterstützt die Wallbox und die erdwärmebetriebene Fußbodenheizung, die sich über alle vier Ebenen erstreckt. Vier Luxus-Bäder, ein Wellness-, Sport-, und Gästebereich sowie ein Heimkino mit „Teufel“isch guter Soundanlage, ein zentrales Staubsaugersystem und eine Alarmanlage bieten Komfort und Sicherheit auf höchstem Niveau. Im Erdgeschoss heißt Sie das große Wohnzimmer mit Kamin und Sternenhimmel in der Decke willkommen. Die großen Sprossenfenster bieten einen schönen Blick in den wunderbar gestalteten Garten mit neuem, großen „High-End“ Terrassendach mit integrierter Beleuchtung und ferngesteuerter Markise. Die luxuriöse, großzügige Küche macht das Kochen auch für größere Gesellschaften zur Freude. Es gibt z.B. vier Induktionskochfelder, eine Teppanyaki-Platte, eine Kücheninsel mit versenkbaren Steckdosen und integriertem Gemüseabwurf. Der Side-by-Side Kühlschrank mit eigenem Wasseranschluss rundet das Angebot ab. Gewürze sind hinter der Granit-Wandblende des Herdes immer griffbereit. Der Backofen bietet eine Dampfgarfunktion, und für den Espresso nach dem Essen sorgt die integrierte Nespresso-Maschine mit Magazin für bis zu 20 Kapseln und fünf verschiedene Sorten Kaffee. Der gefräste Einsatz für die einzelnen Küchenutensilien in der Schublade unter dem Herd versinnbildlicht geradezu den Detailgrad der Gesamtausstattung dieses fantastischen Hauses. Im Obergeschoss bietet das großzügig geschnittene Elternschlafzimmer einen begehbaren Kleiderschrank mit Fenster und ein Luxusbad mit Whirlpoolwanne en Suite. Zwei gemütliche Kinderzimmer, das Kinderbad mit Doppelwaschbecken und Dampfdusche und der Hauswirtschaftsraum mit raumhohem Fenster runden das Angebot ab. Im Dachgeschoss befindet sich ein wunderschönes, großes, helles Studio mit integriertem Stauraum und eigener Dachterrasse. Der Ausblick ist fantastisch! Der Außenbereich bietet mit zwei Garagen und zwei Stellplätzen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Der Garten ist durch die Garage mit dem breiten Rolltor hervorragend zugänglich. Zusammengefasst ist dieses elegante Einfamilienhaus nicht nur außergewöhnlich schön, es bietet zudem Luxusausstattung und eine traumhafte Feldrandlage mit Weitblick. Überzeugen Sie sich von diesem beeindruckenden Haus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Ausstattung und Details

### Allgemein

- freistehendes Einfamilienhaus
- Photovoltaik- Anlage mit rd. 13,5 kWp, Batteriespeicher (11,2 kW),
- Wallbox (2023, Meyer Burger)
- erdwärmebetriebene Fußbodenheizung auf jeder Ebene (auch im Keller)
- vier Luxusbäder mit hochwertiger Ausstattung (u.a. Keuko, Dornbracht, Grohe)
- Heimkino mit Teufel Surroundsoundsystem
- Busch-Jaeger Schaltersystem
- elektrisch schließende, einbruchssichere Haustüre mit Fingerscanner
- Alarmanlage
- zentrales Staubsaugersystem mit zwei Schläuchen (Motor neu 2019)
- elektrische Rollläden, Sprossenfenster
- Wasserenthärtungsanlage (2022)
- alle Rauchmelder (neu 2020)
- maßgefertigte, hochwertige Insektenschutzgitter in jedem Raum
- Sicherungskasten vollständig erneuert 2023
- Granitboden Star Galaxy, Rosenholzparkett, italienisches Feinsteinzeug
- handgefertigtes Treppengeländer aus gebürstetem Edelstahl
- Mansarddach mit schwarzen, glasierten Tondachpfannen
- weiße Wanne

### Erdgeschoss

#### Wohnzimmer

- viel Platz für großen Essbereich und gemütliche Sitzecke
- Kamin
- Multimediaanschlüsse
- Deckenspots und Erker mit Sternenhimmel
- Stuckkanten-Optik

#### Küche

- großzügige Wohnküche mit Essplatz
- Induktionsherd mit zwei getrennten Induktionsplatten, Teppanyaki-Kochplatte
- Dunstabzug nach außen
- Backofen mit Dampfgarfunktion
- eingebaute Nespresso-Maschine (für 20 Kapseln bei 5 Kaffeesorten)
- hinterleuchtete Einbautheke mit Platz z.B. für die Stereoanlage
- Side-by-Side-Kühl-Gefrierkombination mit Wasseranschluss
- Spülmaschine (neu 2019)

- Unterschrank-Auszüge mit Fräsungen für Küchenutensilien und Geschirrstecksystem
  - Granit-Wandblende mit Gewürzregaleinschüben
  - Versenkbare Brotschneidemaschine
  - Kücheninsel mit versenkbaren Steckdosen, Edelstahlabwurf f. Küchenabfälle
  - Eckspüle
  - Rollschrank mit Steckdosen
  - Oberschränke mit Hebetüren
- Gäste-WC mit WC, Waschtisch und Urinal  
Garderobe mit maßgefertigtem Kleiderschranksystem
- Obergeschoss
- Elternschlafzimmer mit Erker
- großer, begehbarer Kleiderschrank mit Fenster
  - hinterleuchtete Ablage
  - Elternbad en Suite
- Elternbad
- Whirlpoolwanne mit Fernbedienung
  - Regendusche mit Massagedüsen
  - zwei getrennte Waschtische mit maßgefertigten Unterschränken und Granitplatten
  - WC, Bidet
  - hinterleuchtete Ablage
  - fest installierter Heizlüfter, fest installierter Fön
  - beleuchteter Kosmetikspiegel
  - Ausstattung: Keuko, Dornbracht, Grohe u.a.
- Kinderzimmer
- 2 gemütliche Kinderzimmer mit Rosenholzparkett und Schlafnische
- Kinderbad
- Doppelwaschtisch mit maßangefertigtem Untertisch und Spiegel
  - Dampfdusche mit Massagedüsen
  - WC, Bidet
- Hauswirtschaftsraum
- Waschmaschinenpodest mit viel Platz für Waschutensilien und Wäschekörbe
  - Waschtisch
  - Raumhohes Fenster
- Dachgeschoss
- Großes Dachgeschoss-Studio mit Arbeits- und Schlafbereich
- Dachterrasse
  - Tageslicht-Duschbad
- Tageslicht-Duschbad
- Regendusche mit Massagedüsen
  - Waschtisch mit maßgefertigtem Waschtisch-Unterschrank und maßgefertigtem Spiegel
  - WC
  - Einbauschränk
- Souterrain
- Sauna-, Gäste- und Fitnessbereich mit Heimkino, unterkellerte Garagen

## 2 Gästezimmer mit Duschbad, Sauna- und Fitnessbereich

- beide Gästezimmer mit Fußbodenheizung
- großzügiges Platzangebot für Sportgeräte und Sauna (Stromanschluss für Saunaeinbau vorhanden)
- Fernseher/Multimediaanschluss

## Duschbad

- Duschbad mit WC und Waschtisch
- Großzügiger Relaxbereich
- italienische Fliesen

## Heimkino

- Große Leinwand
- Teufel-Anlage (Dolby Surround)
- Bestuhlung: Ledersessel in schwarz und rot

## Hausanschlussraum

- Erdwärmepumpe (2016)
- Hebeanlage
- Wasserenthärtungsanlage (2022)

## Außenbereich

### Garten

- 24 m<sup>2</sup> Bangkirai-Gartenterrasse begleitet von Mosaikpflaster
- neuwertiges Glasdach mit integrierter Beleuchtung und elektrischer Markise mit Fernsteuerung
- Sonnen-Sitzecke mit Luxus-Sonnenschirm
- fantastisches Naturstein-Kräuterhochbeet
- stimmungsvolle Gartenbeleuchtung
- automatisches Rasenbewässerungssystem

### Garage

- zwei voll unterkellerte, geflieste Garagen
- zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück
- beide Garagen mit direktem Zugang zum Garten
- Garage 1: Tür und Fenster
- Garage 2: Rolltor



Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Alles zum Standort

Das mittelalterliche Städtchen Zons gehört zum Rheinkreis Neuss und liegt unmittelbar am Rhein bei Dormagen. Ideal gelegen zwischen Düsseldorf und Köln ist Zons ein Traum für den Ruhesuchenden, der alle Annehmlichkeiten der nahegelegenen Großstädte genießen möchte. Als Ausflugsziel zieht die fußläufig erreichbare, mittelalterliche Zollfeste mit ihren kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten jährlich mehrere hunderttausend Besucher an. Die Märchenfestspiele und die Freilichtbühne gehören ebenso zum Zonser Repertoire wie die gemütlichen Gaststätten, der Rheinturm und die Windmühle, die Ritterfestspiele oder der wunderschöne Weihnachtsmarkt. Zons ist mit rund 5000 Einwohnern eine der beliebtesten Lagen in Dormagen. Der nahe Rhein und das vielfältige Freizeitangebot tragen hierzu ebenso bei, wie die hervorragende Infrastruktur, die Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen bietet (sehr gut erreichbar sind z.B. auch die Grundschule in Zons und das Gymnasium Knechtsteden mit dem Schulbus). Die A 57 ist sehr gut erreichbar, ebenso wie die Fähre nach Düsseldorf Urdenbach.

Objektnummer: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 39.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24047031 - 41541 Dormagen – Zons

## 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)