

Reserviert: schönes, gut gelegenes Einfamilienhaus mit Garage zu verkaufen!



Objekt: 1283 | 41540 Dormagen / Hackenbroich

Details

Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 103 m ²
Objekttyp	Reihenhaus	Nutzfläche	ca. 68 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	4
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	3
Kaufpreis	375.000,00 €	Anzahl Badezimmer	1
Courtage	3,57 % inkl. MwSt. (Käuferprovision)	Grundstücksgröße	ca. 278 m ²
		Anzahl sep. WC	1

Baujahr	1972	wesentlicher	Fernwärme
Zustand	Gepflegt	Energieträger	
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Heizungsart	Zentralheizung
Endenergieverbrauch	66,6 kWh/(m ² a)	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis gültig bis	13.03.2033	Stellplätze	1 Garage
Baujahr lt.	2006	Balkon	Ja
Energieausweis		Terrasse	Ja
		Verfügbar ab (Text)	sofort

Beschreibung

Auch in 2023: Beurkundete Kaufverträge sind durch einen NRW Zuschuss förderfähig, wenn Sie das Objekt selber nutzen. Die Förderung beträgt 2% von der Kaufpreissumme, max. 10.000 €. Alle Informationen finden Sie hier: <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/60136/nrwzuschuss-wohneigentum.html>

Wir dürfen Ihnen ein schönes, gepflegtes Einfamilienhaus in Dormagen-Hackenbroich anbieten. Es bietet Ihnen gut geschnittene Räume im Erd- und Obergeschoss und noch ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss (keine Wohnfläche).

Die insgesamt ca. 103 m² Wohnfläche verteilen sich auf das Erd- und Obergeschoss. Im Erdgeschoss finden Sie das Wohn-/ Esszimmer, die Küche, das Gäste-WC sowie einen kleinen Abstellraum.

Von der Küche als auch dem Wohnzimmer, kommen Sie auf die schöne, große Terrasse, welche vor einigen Jahren überdacht wurde. Falls die Sonne zu intensiv wird, schafft eine elektrische Sonnenmarkise Abhilfe. Direkt im Anschluss eröffnet sich der schöne, gepflegte Garten, welcher durch ein praktisches Gartenhaus ergänzt wird. Auch einen direkten Zugang in den Garten beinhaltet das Angebot.

Das Obergeschoss bietet Ihnen drei Schlafzimmer, eins mit Zugang zur Loggia, sowie ein Bad mit Dusche. Vom Flur gelangen Sie auch direkt ins Dachgeschoss, welches als Wohnraum (keine offizielle Wohnfläche, sondern Nutzfläche) teilweise ausgebaut ist.

Die Treppe hinunter gegangen kommen Sie in den Keller, welcher Ihnen neben einem Heizungsraum, einem Waschraum, mit Zugang in den Garten über die Außentreppe, eine gemütliche Kellerbar bietet. Entspannten Feiern mit Ihrer Familie und Freunden stehen damit nichts mehr entgegen.

Alle Schlaf- und Wohnräume verfügen über große Fenster, welche Ihnen viel Tageslicht in den Räumen schenken.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, welche nur wenige Meter vom Haus entfernt steht.

Ausstattung

- + Baujahr ca. 1972
- + ca. 103 m² Wohnfläche
- + ca. 278 m² Grundstücksgröße
- + der Glasfaseranschluss liegt am Haus vor
- + eine Garage ist inklusive
- + Keller vorhanden (ca. 50 m²)
- + direkt angrenzender Garten mit Zugang von Außen
- + ruhige Lage
- + schöne Kellerbar
- + Kelleraußentreppe (überdacht)
- + Brunnenpumpe zur günstigen Bewässerung des Gartens
- + Fliegengitter an der Terrassentür (Wohnzimmer)
- + Loggia im Obergeschoss
- + Fläche im Dachgeschoss wohnlich nutzbar (keine Wohnfläche)
- + teilweise elektrische Rollläden

Das Objekt wurde laufend instandgehalten.

- + Baderneuerung im Obergeschoss (1995)
- + Fenstererneuerung laufend bis 2001
- + Bau einer Terrassenüberdachung (2005)
- + elektr. Sonnenmarkise (2006)

Lage

Eine Lage zum Ausspannen! Sie wohnen in einer ruhigen Nebenstraße in einem gepflegten, gewachsenen Umfeld zu den Großstädten Düsseldorf - Köln - Leverkusen.

Dormagen- Hackenbroich ist ein idealer Standort zum Wohnen und bietet hohe Lebensqualität. Ob Familien mit Kindern, Paare oder Singles, für jeden ist etwas dabei. Kindergärten, verschiedenen Schulformen, ärztliche Versorgung, eine Auswahl an Restaurants, ein Bäcker, ein Metzger und auch Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vorhanden.

Das Rheinland Klinikum erreichen Sie innerhalb von wenigen PKW-Minuten.

Die Autobahn A57 ist in wenigen Minuten erreicht und bietet eine ideale Anbindung an die umliegenden Großstädte.

Innerhalb von 5 PKW-Minuten ist auch der Bahnhof Dormagen erreicht. Von dort aus haben Sie die Möglichkeit überregionale Ziele zu erreichen.

Den Freizeitwert bilden verschiedene Attraktionen in Dormagen selber, aber natürlich auch die umliegenden Städte. Hier ist für jeden etwas dabei!

Sonstige Angaben

Hinweis: "3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB."

Unsere Bitte an Sie!

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie, damit wir schnellstmöglich für Sie tätig werden können, uns eine Anfrage über das jeweilige Portal zu stellen. Bitte tragen Sie hier Ihre persönlichen Daten inkl. einer Rufnummer, unter welcher wir Sie erreichen können, ein. Auf Ihre Anfrage hin erhalten Sie eine Email mit einem Link von uns, wo wir Ihnen einige wichtige Informationen zukommen lassen, welche Sie durchlesen und bitte bestätigen. Dies wird mit der Möglichkeit das Expose runterzuladen belohnt. Sobald dies geschehen ist, bekommen wir eine Information darüber und melden uns dann bei Ihnen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl an Anfragen, unvollständige Anfragen nicht oder nur zeitverzögert bearbeiten können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ihre Finanzierung!

Eine geeignete Finanzierung ist eine wichtige Voraussetzung für den Kauf Ihrer Immobilie - nur wenige Käufer können die Kaufsumme komplett aus Eigenkapital aufbringen. Damit das richtige Finanzierungsmodell gefunden werden kann, beziehen die Profis unseres Kooperationspartners Finaviser nicht nur Ihre aktuelle Lebenssituation, sondern außerdem Ihre Zukunftspläne mit ein.

Gerne stehen wir Ihnen als kompetenter Partner, mit einer Auswahl von über 500 Banken, auch bei diesem Schritt zur Seite!

Sprechen Sie uns an!

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.