

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °



Oberstraße 40
41541 Dormagen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR

Scout-ID: 142439642



Ihr Ansprechpartner:

Rother-Immobilien

Frau Julia Rother

E-Mail: info@immobilienrother.de

Tel: +49 211 17421169

Mobil: +49 177 6363352

Web: <http://www.immobilienrother.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	470,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2008
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2010
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	56,50 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1934
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57 % vom Nettokaufpreis (inkl. 19 % MwSt.)

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °



Oberstraße 40
41541 Dormagen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das 1934 erbaute, unterkellerte Haus wurde 2008/10 grundlegend kernsaniert; in 2012 entstand das Hinterhaus. Beide Häuser haben je eine eigene Gastherme und sind durch ein repräsentativ verglastes Holztreppehaus miteinander verbunden.

Dieses Haus ist nutzbar als Einfamilienhaus, 2-Familienhaus, Kapitalanlage, Mehrgenerationen-Wohnen, für die Patchwork-Familie oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Immobilie lässt sich an nahezu jede Lebensphase anpassen. Die Doppelhaushälfte mit direkter Lage am Naturschutzgebiet vereint auf ganz besondere Weise alten Charme mit modernem Stil. Was von vorne noch eher unscheinbar scheint, entpuppt sich hinten als ein verborgener Schatz. Alt und Neu wurden hier kreativ kombiniert und ermöglichen so einen flexiblen Nutzungsspielraum. Neben der großen Sonnenterrasse und dem traumhaften Südbalkon ist auf dem Dach des modernen Anbaus der Bau einer etwa 40 m² großen Dachterrasse möglich. Die vielen Fensterflächen und die hohen Decken sorgen für einen großartigen Lichteinfall und ein angenehmes Raumgefühl. Im Erdgeschoss befindet sich zur Straße liegend ein L-förmiger Raum mit lasschiebeelement als Raumtrennung. Soll es ein Schlafzimmer oder doch lieber ein Büro oder Spielzimmer werden? Der Neubau überzeugt mit großzügigem Wohn-/Essbereich, Kamin mit Wärmeaustauscher, sowie einer offenen Küche. Über die Schiebeanlage oder die Terrassentür in der Küche gelangen Sie auf die Terrasse. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Hauswirtschaftsraum inkl. Duschbad und ein separates Gäste-WC. Ob die gemütliche, aufgearbeitete Holzterrasse im Altbau oder das beeindruckende, offene Treppenhaus mit imposanter Verglasung: die unterschiedlichen Stilrichtungen fügen sich hier zu einem repräsentativen Gesamtbild zusammen. Über das geschlossene Holztreppehaus im Altbau gelangen Sie zu einem Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Bad en Suite, sowie in das Dachgeschoss, welches einen weiteren Schlafraum oder aber auch Platz für Büro oder Hobby mit einer Kochnische und einem WC mit Duschanschluss bietet. Derzeit befindet sich dort keine Dusche. Durch das offene Treppenhaus im Neubau gelangen Sie zu den zwei gartenseitigen Schlafräumen mit Balkonzugang. Genießen Sie den Blick in den Garten. Zudem befindet sich in diesem Teil des Obergeschosses ein weiteres Duschbad mit Boden gleicher Dusche. Wie wäre es im Obergeschoss mit einem Elternbereich und einem Kinderbereich? Beide Bereiche sind miteinander verbunden. Blickfang ist der in den meisten Wohnräumen verlegte Holzboden aus speziell bearbeiteten MDF-Platten. Die Dampfdusche mit Massagestrahl und die Whirlpool-Wanne mit Lichteffekt sind wie das große Kochfeld mit Wok-Mulde und Grillplatte in der Einbauküche besonderes Schmankerl obendrauf. Seitlich vom Haus befindet sich ein überdachter Lagerbereich. Der Garten wird noch umzäunt.

Ausstattung:

Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

- Trennung z.B. in Vorderhaus und Anbau oder EG und O-/DG
 - 2 separate Hauseingänge und Treppenhäuser möglich
 - mehrere Stellplätze in der Einfahrt und vor dem Haus
 - je Haus eine Gastherme, überwiegend Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserbereitung
 - 3-fach verglaste Fenster mit elektrisch bedienbaren Rollläden
 - Bodenbeläge: Fliesen, Teppich (1 Raum) und Holzboden aus feuchtigkeitsresistent aufgearbeiteten MDF-Platten
 - überdachter Lagerbereich rechts vom Haus
- Vorderhaus von 1934:
- 2008/10 umfangreich saniert: Dach gedeckt und gedämmt, Wärmedämmung der Fassade, Leitungen und Elektrik erneuert
 - modern aufgearbeitetes, geschlossenes Holztreppehaus
 - L-förmiger Raum mit Glasschiebetür als Raumtrennung im EG
 - Schlafzimmer mit separater Ankleide und Bad en Suite im OG
 - Bad in Erdtönen mit Whirlpool-Wanne mit Lichteffekten, Dampfdusche mit Massagestrahl, Bidet und Fenster
 - ausgebauten DG: Studio mit Sichtholzbalken und einer (Schlaf-) Nische, Kochecke, Blick auf die Rheinwiesen, Dachterrasse möglich, WC mit Fenster und Möglichkeit zum Einbau einer Dusche
 - unterkellert: Waschküche, Vorratsraum, Kellerraum, Stauraum-Nische unter der Treppe
- Anbau von 2011/12:
- Eingangsbereich mit offenem Holztreppehaus und edler Verglasung
 - im Treppenhaus sind die Fenster des Altbaus geblieben
 - offene Gestaltung mit vielen bodentiefen Fenstern
 - Schiebeanlage im Wohnbereich und Glastür in der Küche je als Zugang zur Terrasse
 - Sonnenterrasse mit Blick in den neu angelegten Garten
 - Kamin mit Wasserwärmehaube im Wohn-/Essbereich
 - hochwertige Küche mit Marken-Geräten, doppelter Dunstabzugshaube, Wok-Kochfeld, Grillplatte und mehreren Kochfeldern sowie Holzbalken unter der hohen Decke
 - Vorratsraum gleich am Wohn-/Essbereich
 - G-WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit bodengleicher Dusche, Waschmaschinenanschluss und Wassertank im Erdgeschoss
 - Bad mit Oberlicht, bodengleicher Dusche und Gastherme im OG
 - zwei Schlafräume mit Einbauschränke als Raumtrennung und je mit Balkonzugang
 - Balkon mit Blick in den Garten

Lage:

Dormagen-Stürzelberg ist ein linksrheinischer Stadtteil

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °



Oberstraße 40
41541 Dormagen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR

Dormagens zwischen den Zentren Köln, Düsseldorf und Neuss. Das Haus liegt am Ortsrand von Stürzelberg mit Blick auf das Naturschutzgebiet „Grind“. Es ist umgeben von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Am Ortseingang gibt es einen Bäcker, Lidl, Edeka sowie einen Getränkemarkt. Außerdem gibt es in Stürzelberg eine Apotheke, verschiedene Restaurants, eine Eisdiele, einen Metzger, Banken und Ärzte. Nur etwa 150 m sind es zur nächsten Bushaltestelle. Im Ort sind Kindergärten fußläufig erreichbar. Zur Grundschule geht man nur etwa 3 Minuten.

Rheinwiesen, Felder und das Zonser Waldgebiet „Heide“ sind auch für Vierbeiner ein Paradies. Bekannt ist Stürzelberg für Spargel, Kartoffeln und Erdbeeren sowie für den guten Stürzelberger Käse. Von Stürzelberg aus bringen Sie Busse zu den Bahnhöfen. Die Rheinwiesen, Felder und Wälder bieten sich hervorragend für ausgiebige Radtouren und Sparziergänge an. Wenn es einmal nicht die Großstadt sein muss hat die 7 km entfernte Dormagener Innenstadt für den kleinen Bummel einiges zu bieten. Besonders beliebt ist der Wochenmarkt, der jeden Dienstag und Freitag stattfindet.

Parallel zum Rhein verläuft die A57, die eine hervorragende Verbindung zu den umliegenden Städten schafft. Köln erreichen Sie mit dem Auto in etwa einer halben Stunde. Nach Neuss oder Düsseldorf sind es nur etwa 20 Minuten. Mit dem Rad durch die Felder sind es bis in die Düsseldorfer Innenstadt über die Fleher Brücke nur 12,5 km. Sowohl im ca. 6 km entfernten Dormagen-Mitte als auch im ca. 3,5 km entfernten Delrath/Nievenheim gibt es einen Bahnhof. Von dort aus fahren im 20 Minuten Takt S-Bahnen in die Zentren. Vom Bahnhof Dormagen fahren Regionalbahnen stündlich Richtung Köln oder Düsseldorf/Kaarst. Zum Kölner Hauptbahnhof benötigt die Bahn dann nur etwa eine viertel Stunde. Ein idyllischer von Grün umgebener Ort - zentral zwischen weltbekanntesten Metropolen.

Sonstiges:

Wir freuen uns, wenn wir Ihr Interesse geweckt haben.

Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch oder per E-Mail und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Gerne stehen wir Ihnen für einen persönlichen Einzelbesichtigungstermin zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der Corona Pandemie nur Einzeltermine vergeben werden können. Wir bitten Sie bei den Terminen um entsprechende Abstandswahrung und das Tragen einer Maske.

Wir freuen uns auf Ihre E-Mail Anfrage.

Bitte beachten Sie: Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt worden sind. Daher können wir keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben übernehmen. Einen Zwischenverkauf behalten wir uns vor. Persönlich zugestellte Exposés sind nur für den Empfänger bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe ohne unsere Zustimmung ist deshalb unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der

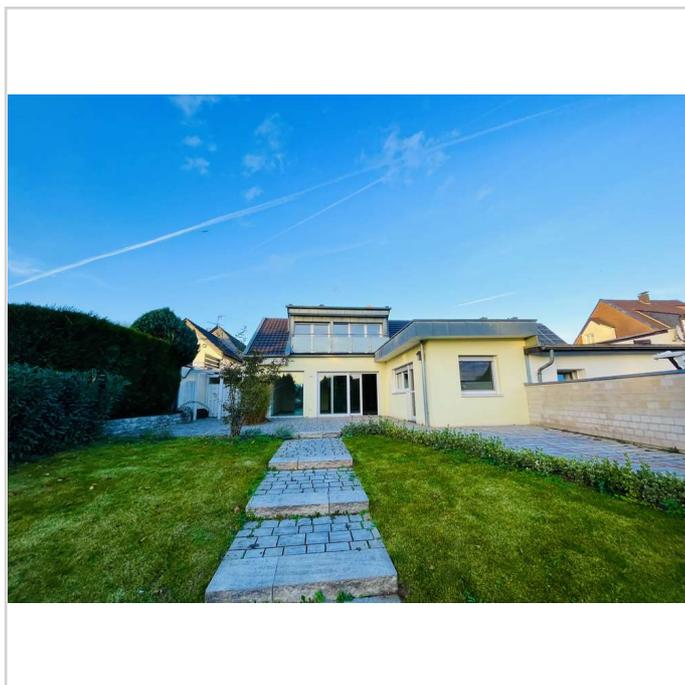
angegebenen Provision.

Ergänzend gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen und unsere Widerrufsbelehrung, die sie auf unserer Homepage einsehen können:

www.immobilienerother.de

Mit freundlichen Grüßen

Julia Rother
ROTHER IMMOBILIEN



Außenansicht

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °



Oberstraße 40
41541 Dormagen

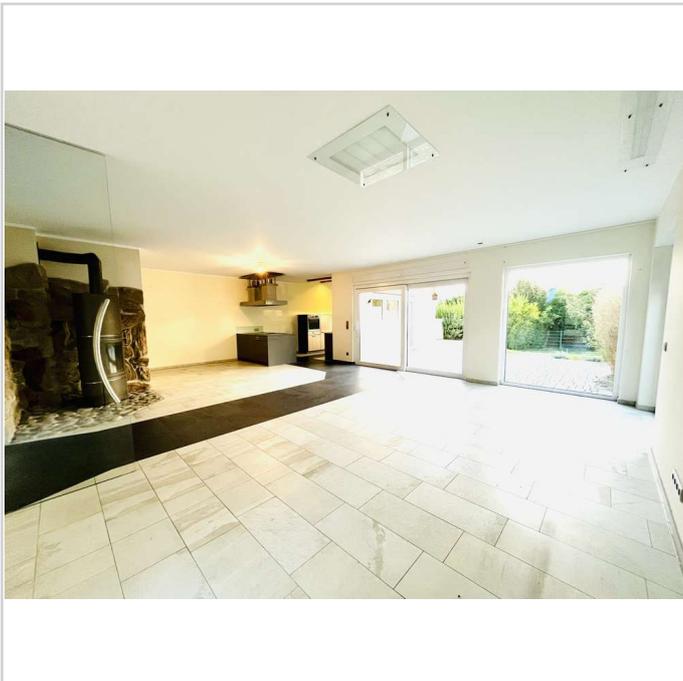
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



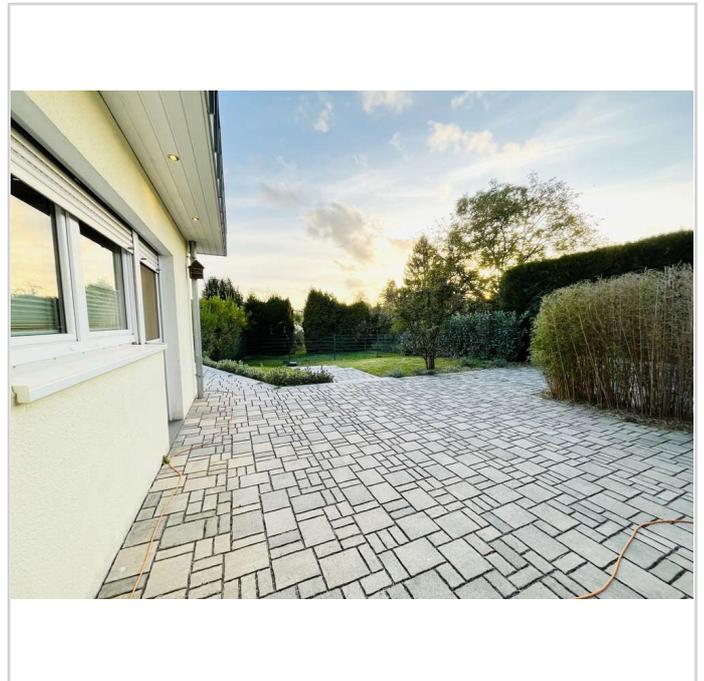
Luxuriöses Treppenhaus



Hausansicht



Wohnzimmer mit offener Küche



Terrasse mit Gartenblick

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °



Oberstraße 40
41541 Dormagen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



Wohnzimmer



Küche



hochwertige Küche



Schlafzimmer

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °



Oberstraße 40
41541 Dormagen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



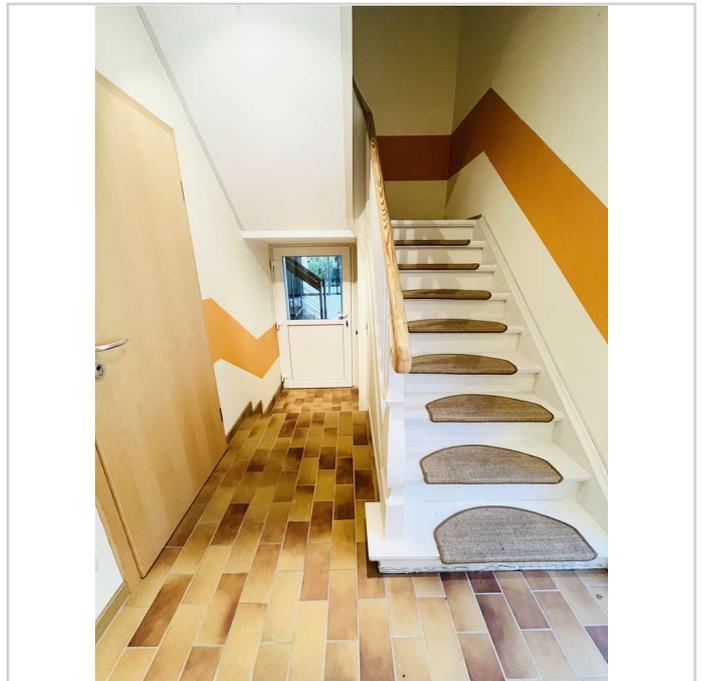
Schlafzimmer



Hausansicht



Hausansicht



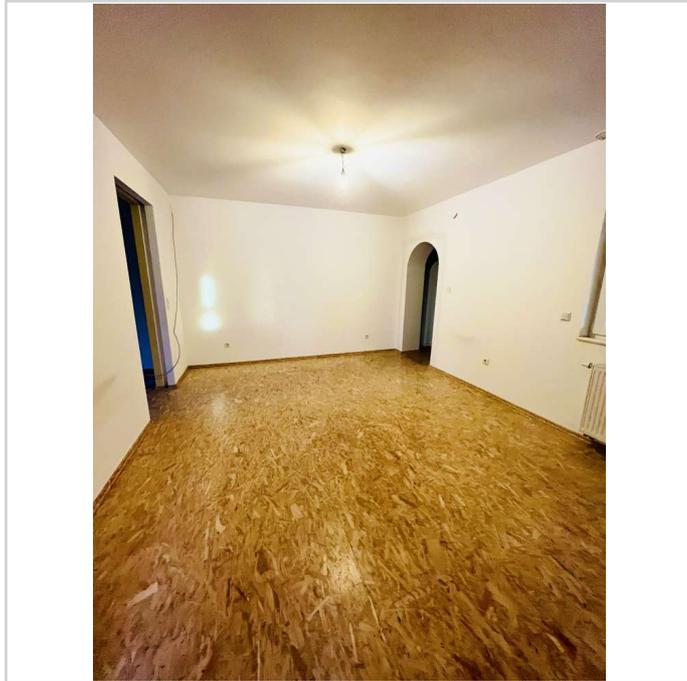
Flur

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °

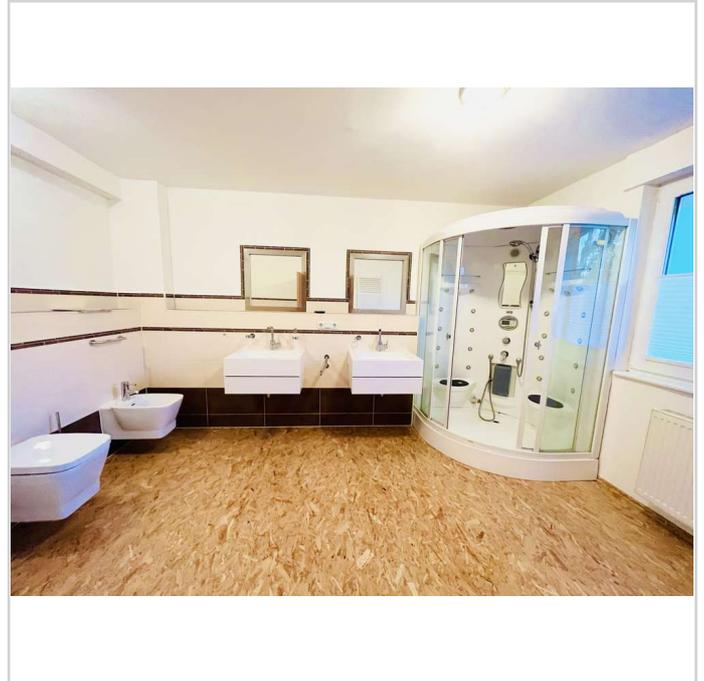


Oberstraße 40
41541 Dormagen

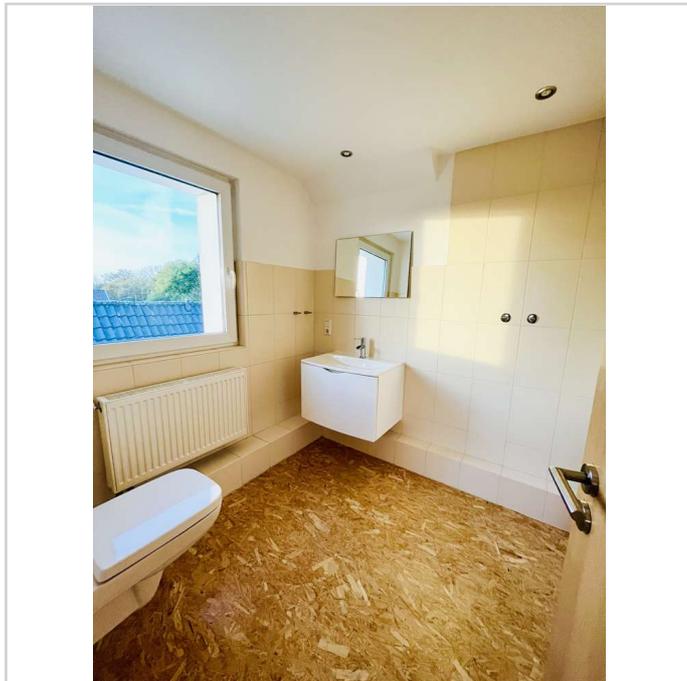
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



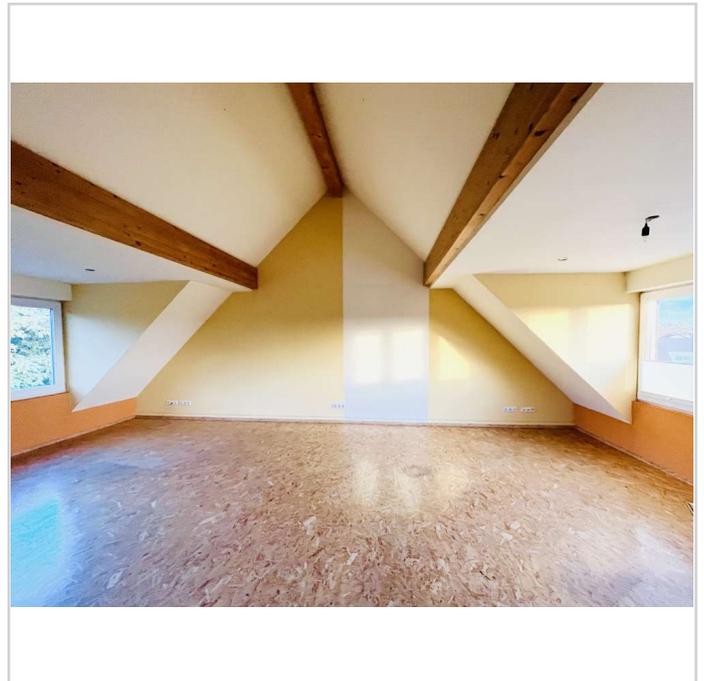
Arbeitszimmer



Badezimmer 1



Badezimmer 2



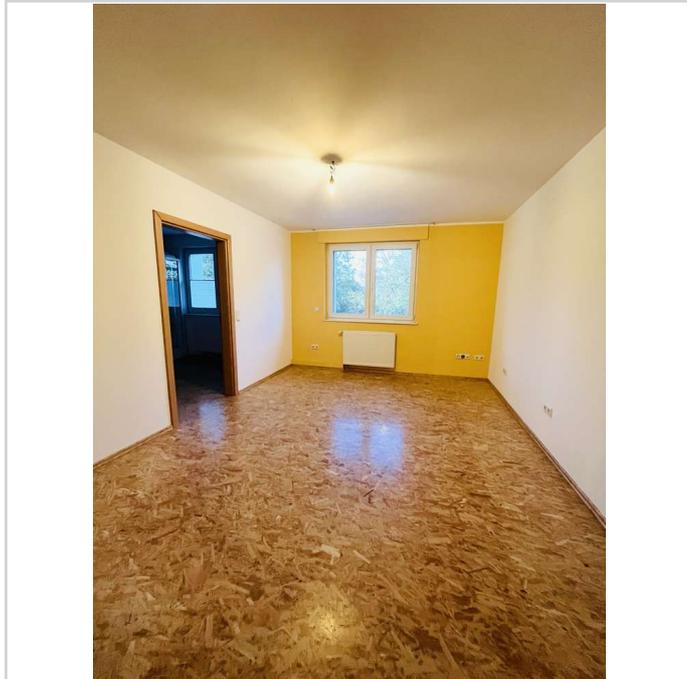
Kinderzimmer

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °

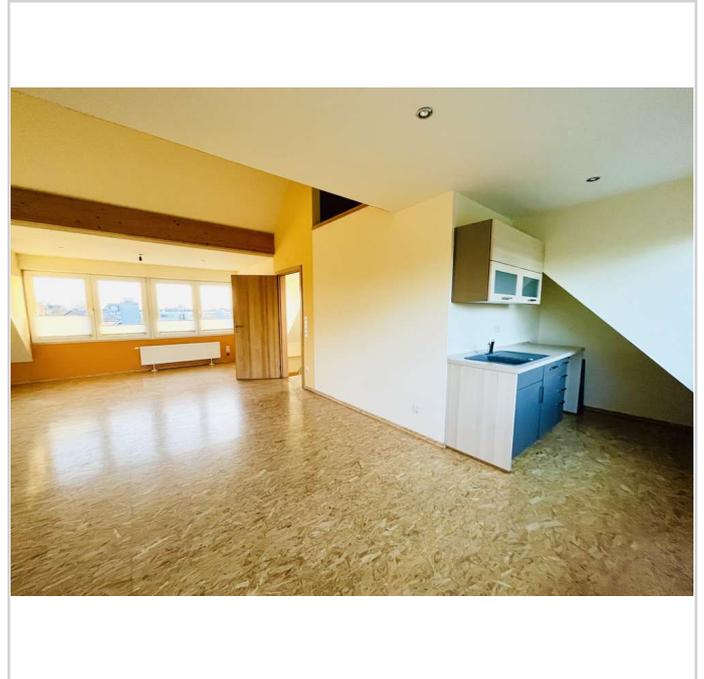


Oberstraße 40
41541 Dormagen

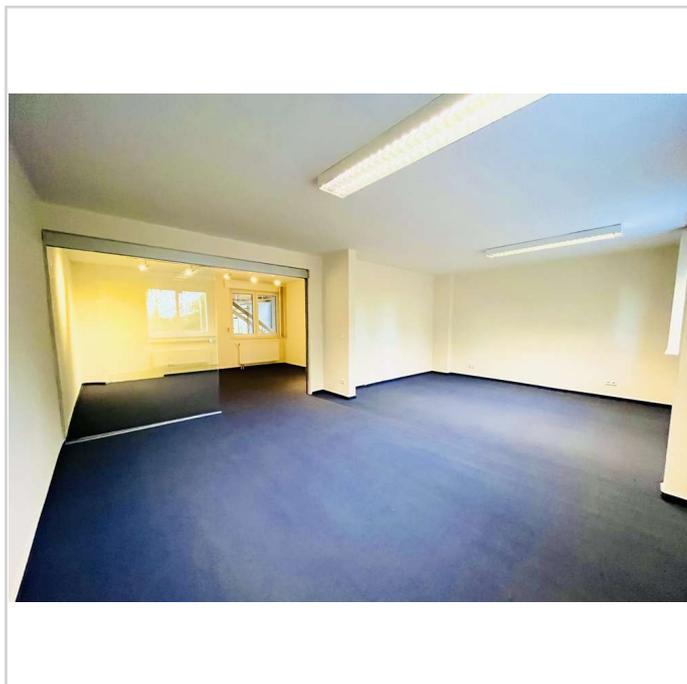
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



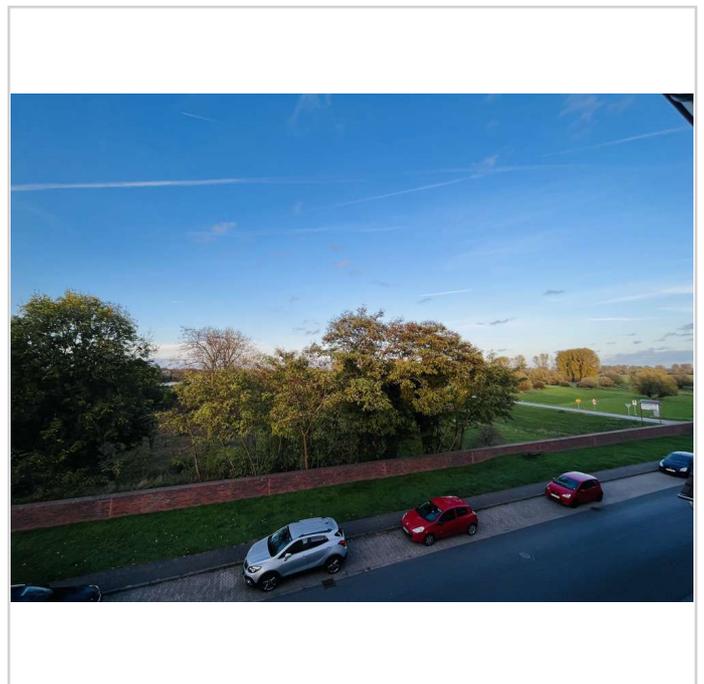
Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Arbeitszimmer



Ausblick

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °



Oberstraße 40
41541 Dormagen

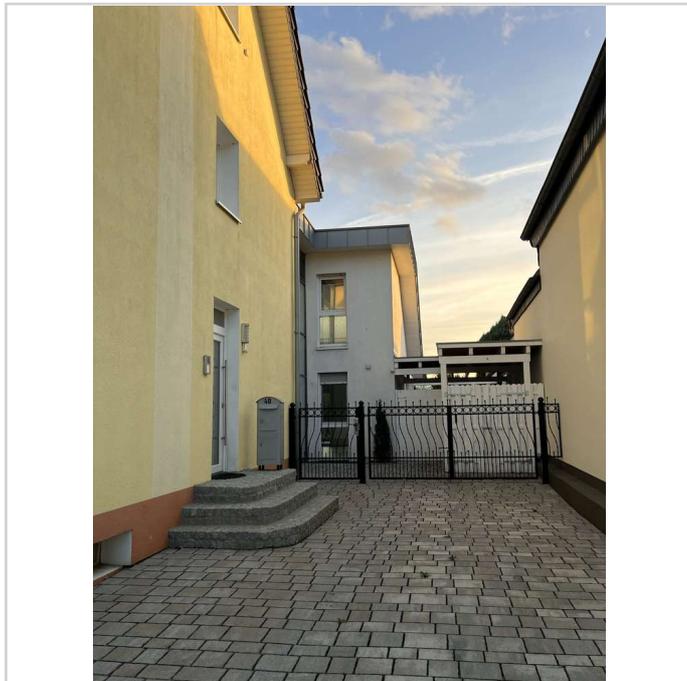
Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR



85B48082-04F8-48FA-9E77-9FCE56



Arbeitszimmer



Hausansicht

° Zwei luxuriöse Häuser - Eigennutz und Vermietung ° traumhafte Rheinlage am Naturschutzgebiet °



Oberstraße 40
41541 Dormagen

Zimmer: 7,00
Wohnfläche ca.: 296,00 m²
Kaufpreis: 695.000,00 EUR

