



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Die Lage zählt ! Großzügiges
Architektenhaus im Grünen an den
Rheinauen in Dormagen - Rheinfeld**

Objekt-Nr.:

20069-2630

Haus zum Kauf

in 41539 Dormagen - Rheinfeld





Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

2.38 %

Wohnfläche (ca.)

194 m²

Zimmer

7

Nutzfläche (ca.)

60 m²

Grundstück (ca.)

1.062 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

4

Anzahl Badezimmer

3

Anzahl Stellplätze

3

Baujahr

1980

Stellplätze

2

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Nicht nur die Lage zählt - aber auch! Das Wochenende, den Feierabend oder die Ferien auf der sonnigen Terrasse genießen - mit Blick in eine grüne Oase - in ruhiger Lage - das zählt! Hier bietet sich die Chance zum Erwerb eines wirklich individuellen Hauses im Villen-Stil in seltener Lage am Naturschutzgebiet Rheinauen Rheinfeld.

Repräsentatives, freistehendes und individuell geplantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und gediegener sowie gehobener Ausstattung. Mittelpunkt des außer-gewöhnlichen Hauses ist der große Wohn- Essbereich mit Panorama-Fensterflächen zur Terrasse und zum Garten.

Ein separater Schlaftrakt im OG mit drei Schlafzimmern und zwei Bädern runden das sehr



interessante Angebot ab. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der vollunterkellerte Bereich im Untergeschoss des Hauses nutzbar als Einliegerwohnung oder für Gäste, Au-Pair, Home-Office, Sauna oder Hobby-und Fitnessbereich uvm

Ausstattung

Sie suchen das Besondere - exklusiv und individuell - mit genug Patz zum Wohnen und Arbeiten - mit Einliegerwohnung - in naturnaher Lage - und schöner Gartenanlage? Dann unbedingt hier besichtigen!

Auf einen Blick:

in naturnaher Lage und gepflegtem Umfeld

mit hervorragender Infrastruktur im Ort

in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Rheinauen Dormagen gelegen

architektonisch reizvolles, frei geplantes und sehr individuelles Einfamilienhaus

solide konventionelle Bauausführung, Massiv-bauweise, gedämmt mit Zedernholz - Fassade

Panoramafensterflächen zur teilüberdachten Terrasse und schönem Blick in den Garten

ca. 50m² offen gestalteter und heller Wohn-Essbereich mit offenem Kamin

Küche inklusive Einbauküche, angrenzendem Hauswirtschaftsraum und Kühlkammer

großes Elternbad en-Suite mit Wanne und Dusche sowie weiteres Kinderbad mit Dusche

Einliegerwohnung möglich mit eigenem Zugang sowie kleiner Terrasse mit Zugang zum Garten

schön gestaltete, herrliche Gartenanlage

Home-Office geeignete Nebenräume im UG

Doppelgarage und Stellplätze direkt am Haus

Sonstiges

Das Haus wurde bereits bei der Erstellung und Modernisierung hochwertig ausgeführt und zeitlos ausgestattet, so dass grundsätzlich vor Einzug überschaubare Modernisierungen genügen würden. Aus heutiger Sicht entsprechen u.U. einige Details aber nicht mehr den aktuellen Wohnansprüchen. Die Immobilie bietet daher genug Raum zur Realisierung der eigenen Wohnvorstellungen.

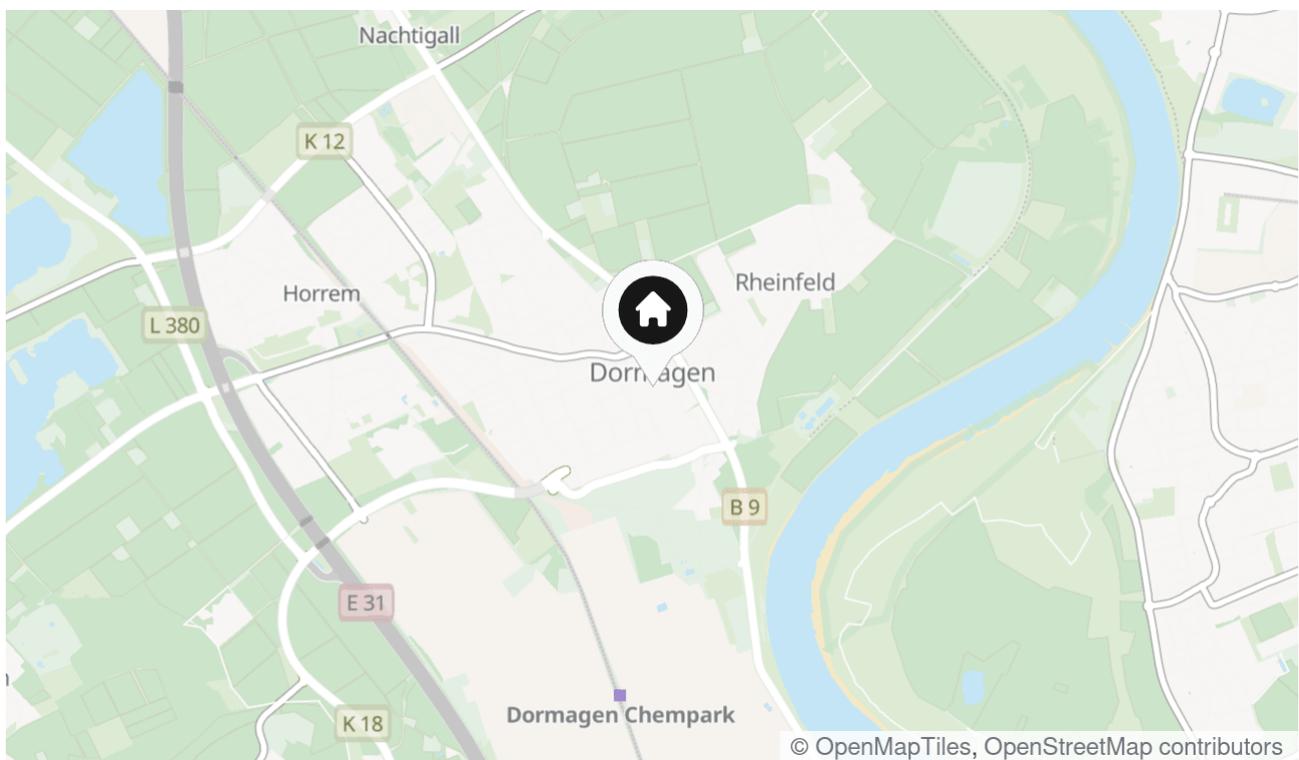
Diese Immobilie spricht für sich: Die naturnahe Lage an den Rheinauen, die schön gestaltete Gartenanlage, die individuelle Aufteilung mit viel Platz zum Wohnen und Arbeiten, die mögliche Einliegerwohnung etc. uvm. machen dieses Haus zu einer echten Gelegenheit.

Lage & Umgebung

41539 Dormagen - Rheinfeld

Wenn Sie Erholung und Entspannung in toller Lage am Naturschutzgebiet Rheinaue und Altrheinschlinge suchen, viel Platz für Home-Office, Hobby, Fitness oder Sauna brauchen und sich auf einem großen Grundstück wohlfühlen, oder einfach nur die Ruhe suchen - dann sind Sie in diesem repräsentativen Architektenhaus mit außergewöhnlichem Stil und ca. 250m² Wohn-Nutzfläche auf über 1000m² Grundstück mit altem Baumbestand genau richtig. Wer einmal hier wohnt, der will nicht mehr weg...

Sie können alle Dinge des täglichen Bedarfs vor Ort erledigen - Geschäfte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheke und Banken finden Sie im Ort selbst oder im nahegelegenen Zentrum von Dormagen. In der Freizeit bieten sich schöne Spaziergänge oder Fahrradtouren am nahen Rhein oder im Naturschutzgebiet Knechtsteden an. Aufgrund der guten Anbindung an die BAB A46/A57 erreicht man die umliegenden Städte Neuss, Düsseldorf und Köln sehr schnell. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt fußläufig durch eine Busverbindung, der Bahnhof Dormagen liegt in 3,3 km Entfernung, dort haben Sie Anschluss an die S11, RE 6 und RE 7.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergieverbrauch

144,60 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

Ja

Befeuerungsart

Öl

Wesentlicher Energieträger

Öl

Gültig bis

26.07.2034





Die Lage zählt!



Großzügiges Architektenhaus



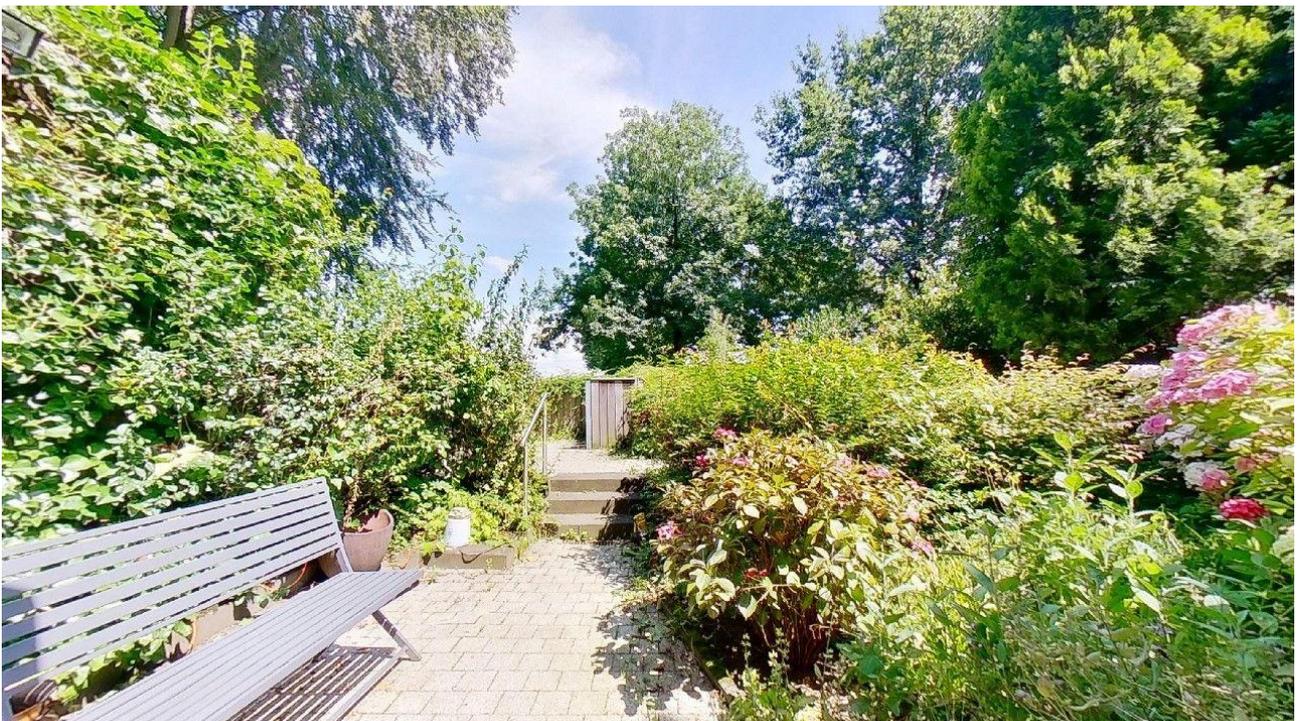
Seitenansicht



an den Rheinauen in Dormagen



mit nachhaltiger Fassade



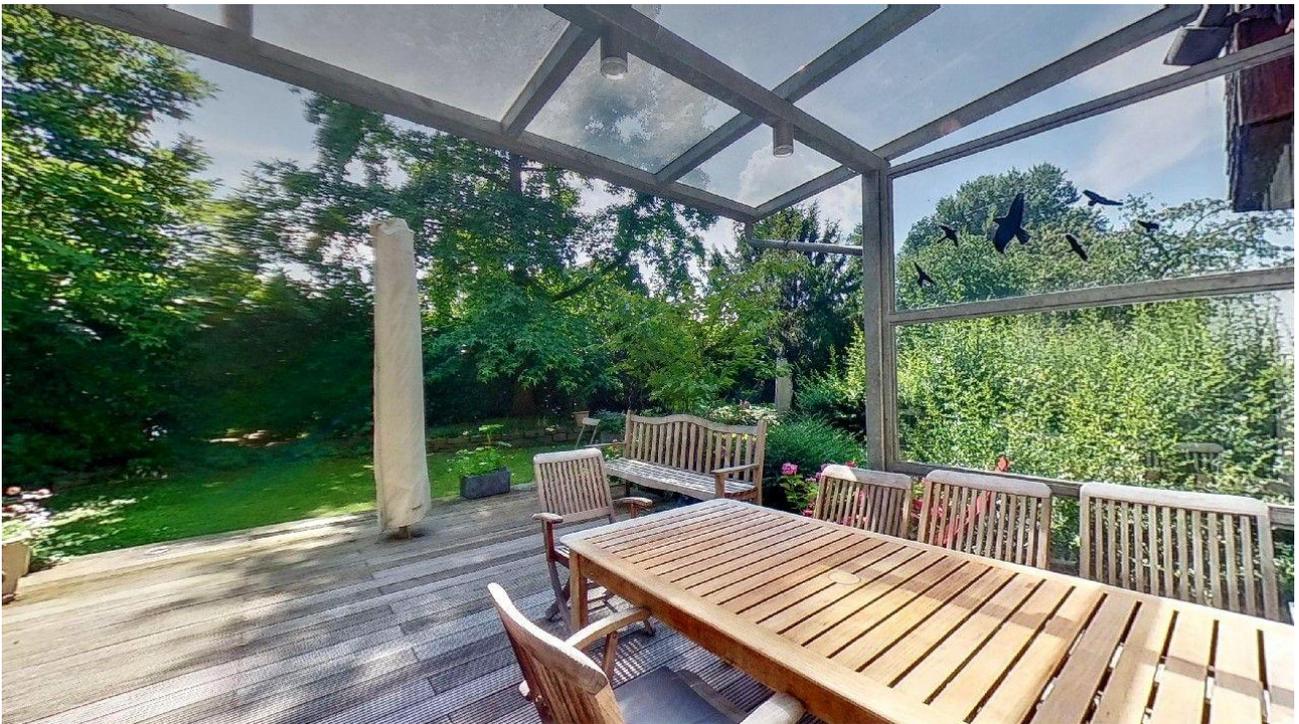
Vorgarten



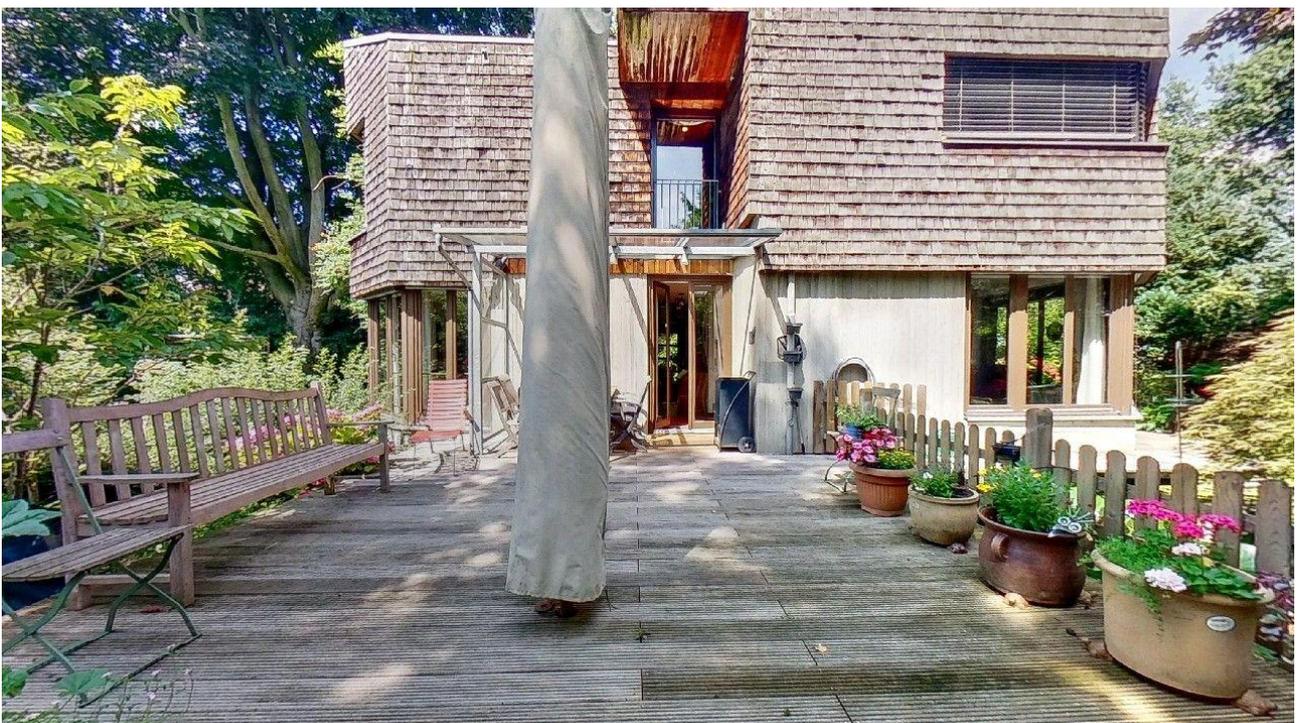
Wohnbereich



Wohnbereich



große Terrasse



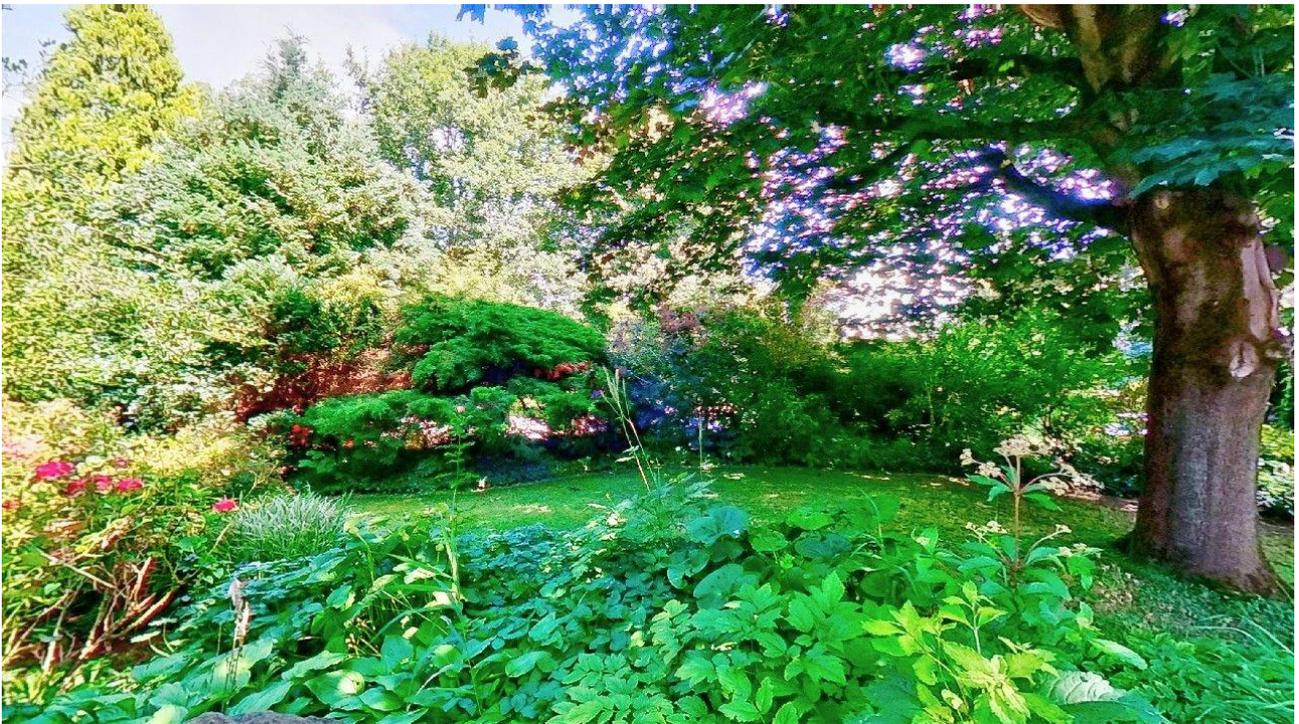
Terrasse in Westlage



schöne Gartenoase



über 1000m² Grundstück



mit altem Baumbestand



Blick zum Essplatz



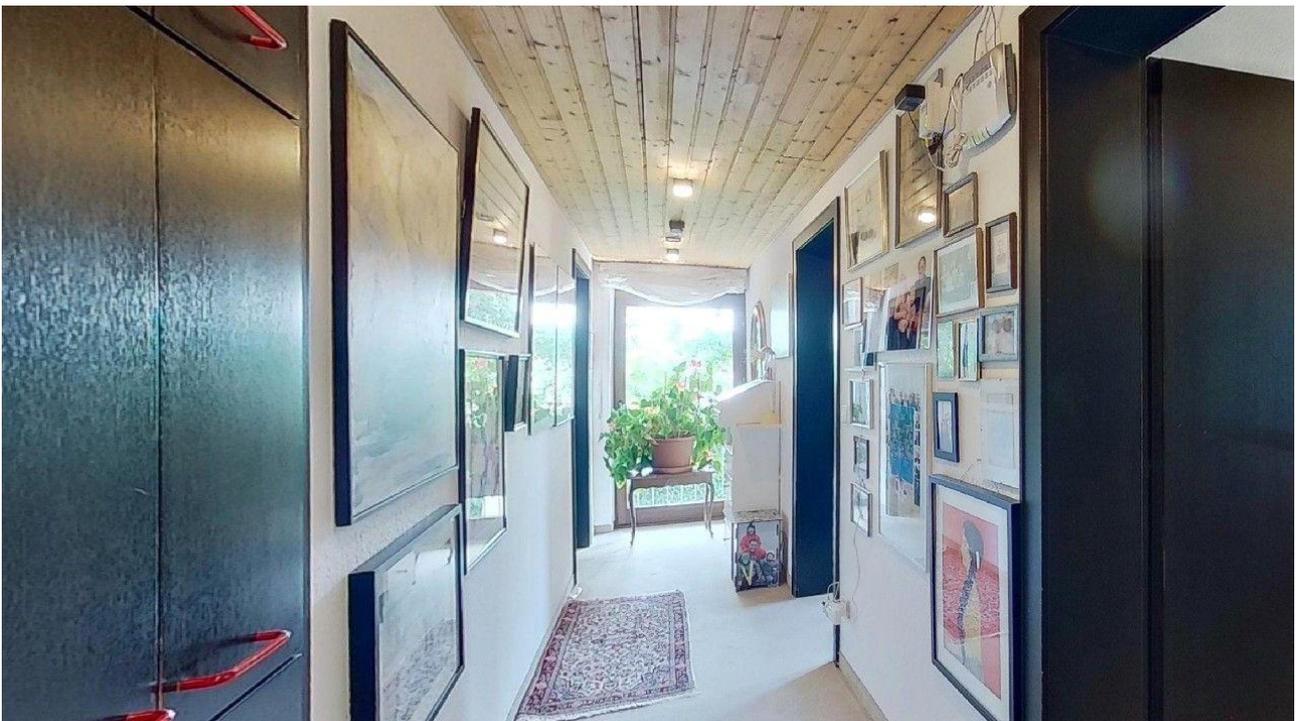
Blick von der Küche



inklusive Einbauküche



Hauswirtschaftsraum



Flur im OG



Zimmer OG



weiteres Zimmer OG



Duschbad im OG



Schlafzimmer



Elternbad im OG



Wohnzimmer im UG



Zimmer im UG



Badezimmer im UG



Grundriss UG



Grundriss EG



Grundriss OG



Kontakt

Heine und Hecker Immobilien

Am Fuchsberg 2

41468 Neuss

Telefon: 02131 - 95 92 95

E-Mail: info@heinehecker.de

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Verkauf

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

