

Objektdaten.

Bezugstermin	nach Absprache
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Bauweise	Massivbauweise
Geschosse	2
Unterkellert	Ja
Fassade	Klinkerfassade, Putzfassade
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Dachziegel
Heizungsart	Gasheizung
Baujahr der Heizung	2012
Befeuerung	Gas
Warmwasseraufbereitung	Elektr.-Durchlauferhitzer
Fenster	Kunststoff / Doppelverglasung
Sonnenschutz	Rollläden
Treppen	Stahltreppe mit Holzstufen
Boden	Parkett, Laminat, Fliesen
Bad	innenliegendes Bad, Wanne
Gäste WC	Ja
Stellplätze	1 Garage
Wohnstatus	Eigennutzung
Anzahl Wohneinheiten	2
Vermietbare Fläche	ca. 154 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	2
Anzahl Terrassen	2



Energieausweis.

Baujahr	1911
Zustand	Gepflegt
Erschließung	Voll erschlossen
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor



KSK-Immobilien

ImmoNr.: 138448

Seite 3 von 23

Objektbeschreibung.

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus vereint eine zentrale, dennoch angenehm ruhige Wohnlage mit einer außergewöhnlich großzügigen Grundstücksfläche von rund 1.010 m². Die Immobilie wurde über die Jahre liebevoll instand gehalten und erweitert, sodass sich heute ein vielseitiges Wohnensemble mit insgesamt ca. 154 m² Wohnfläche präsentiert – bestehend aus dem Haupthaus und einer flexibel nutzbaren Einliegerwohnung.

Das Haupthaus bietet etwa 109 m² Wohnfläche, verteilt auf einen einladenden Wohnbereich, weitere Zimmer, eine Küche, ein Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafräume und ein zusätzliches WC. Der 1989 ausgebauten Dachboden schafft weiteren Wohnraum in Form eines gemütlichen Schlafzimmers. Der Teilkeller hält die klassischen, praktischen Nutzflächen für Vorräte und Abstellmöglichkeiten bereit.

Über den Innenhof gelangt man in den rund 45 m² großen Anbau, der derzeit als Einliegerwohnung genutzt wird. Mit zwei Zimmern, Küche, Badezimmer und einer überdachten Terrasse bietet dieser Bereich ideale Voraussetzungen für Gäste, erwachsene Kinder oder als Homeoffice.

Das weitläufige Gartengrundstück überrascht mit einer beeindruckenden Tiefe und bietet zahlreiche Rückzugsorte. Mehrere Terrassenbereiche, ein Teich, ein Gartenhaus schaffen ein idyllisches Ambiente, das zum Entspannen und Gestalten einlädt.

Zusätzlich ist an der Vorderseite des Hauses ein großer, überdachter Stellplatz hinter einem Tor vorhanden, sodass PKWs geschützt abgestellt werden können. Die Fassade des Hauses präsentiert sich in schönem Klinker und verleiht der Immobilie ein gepflegtes Erscheinungsbild. Eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012 sorgt für angenehme Wärme, während Warmwasser über Durchlauferhitzer bereitgestellt wird. Doppelverglaste Kunststofffenster ergänzen die Ausstattung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Zu dem Objekt liegt den Eigentümern keine offizielle Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung vor. Die hier angegebenen Flächenangaben beruhen daher auf Schätzungen der Eigentümer. Bei den Flächen im Dachgeschoss handelt es sich nach Angaben der Eigentümer um baurechtlich genehmigte Wohnflächen. Die Bauakte der Immobilie ist bei der Stadt Köln angefordert und deren Inhalte können nach Erhalt bei Interesse vorgelegt werden.

Der Energieausweis wurde beantragt und liegt spätestens zur Besichtigung vor.



Lage.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anwohnerlage nahe des Zentrums von Dormagen und bietet damit eine ausgewogene Mischung aus städtischer Nähe und erholsamem Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass sowohl der Dormagener Bahnhof als auch die umliegenden Stadtteile schnell erreicht werden können. Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der A57 eröffnet sich zudem eine sehr gute Verbindung nach Köln und Düsseldorf.

Gleichzeitig lädt die Umgebung mit Grünflächen, Spielplätzen und Naherholungsbereichen zum Spazieren, Radfahren und Entspannen ein. Diese Lage verbindet praktisches, komfortables Wohnen mit einer hohen Lebensqualität – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine zentrale, aber ruhige Wohnsituation schätzen.



Objektfotos.



Rückansicht



Rückansicht



KSK-Immobilien



Anbau



Garten



KSK-Immobilien



Garten



Garten



KSK-Immobilien



Wohnzimmer Erdgeschoss



Esszimmer Erdgeschoss



KSK-Immobilien



Esszimmer Erdgeschoss



Zimmer Erdgeschoss



KSK-Immobilien



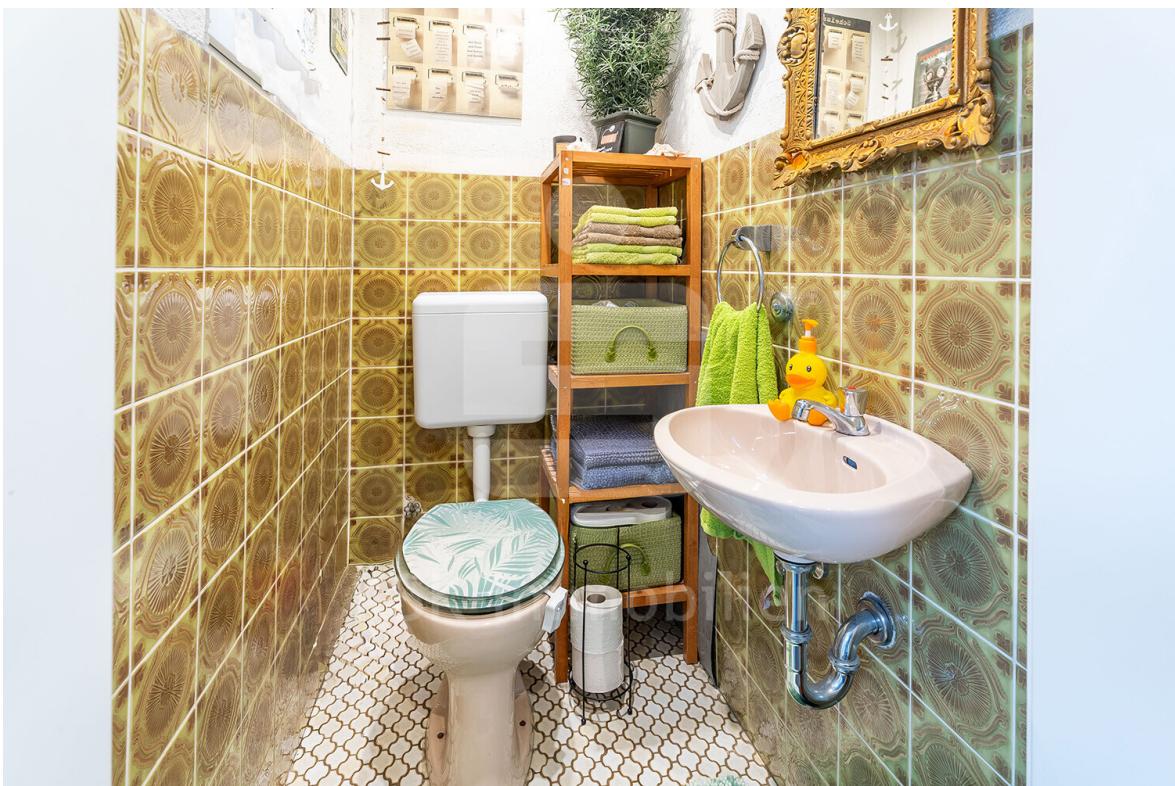
Küche Erdgeschoss



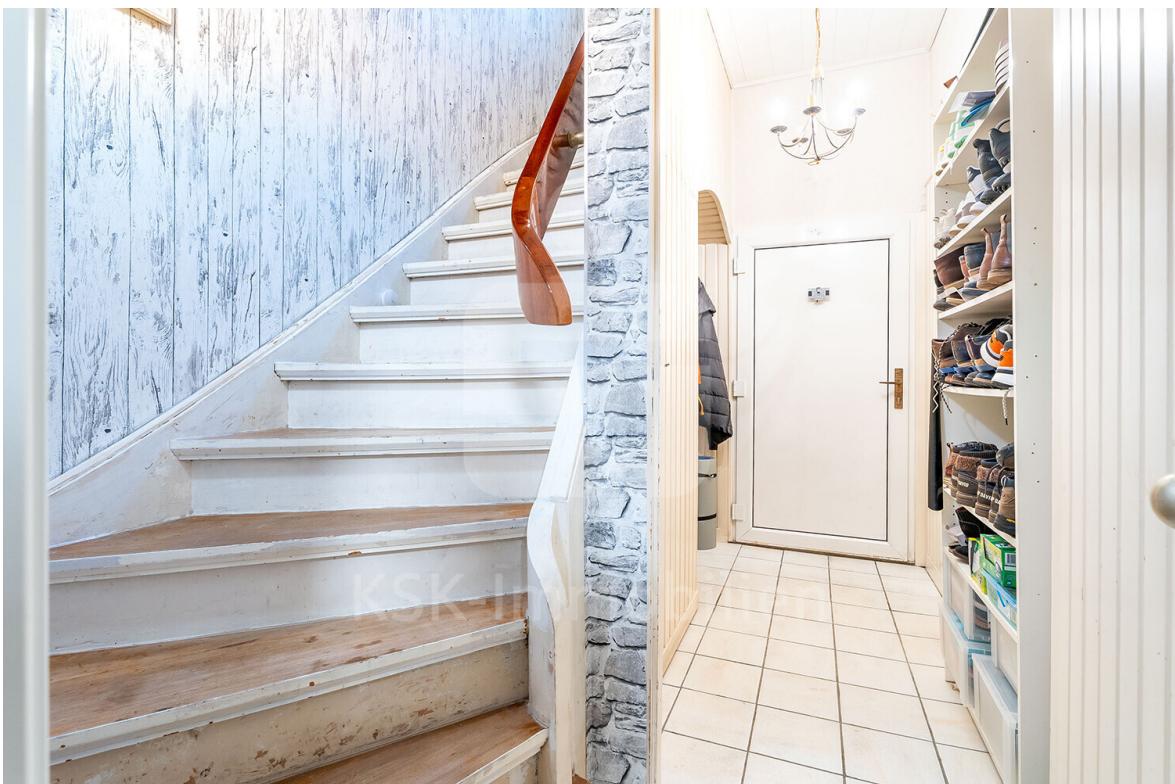
Badezimmer Erdgeschoss



KSK-Immobilien



WC Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss



KSK-Immobilien



Schlafzimmer Obergeschoss



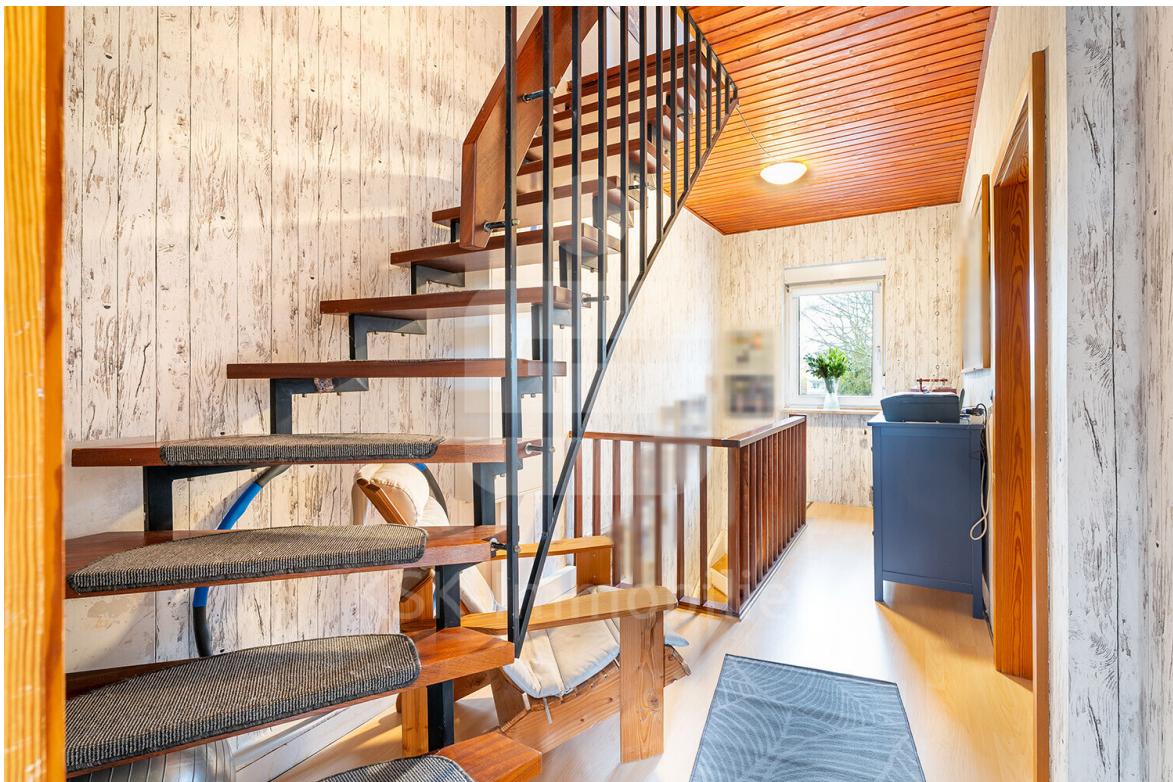
Kinderzimmer Obergeschoss



KSK-Immobilien



WC Obergeschoss



Flur Obergeschoss



KSK-Immobilien



Obergeschoss



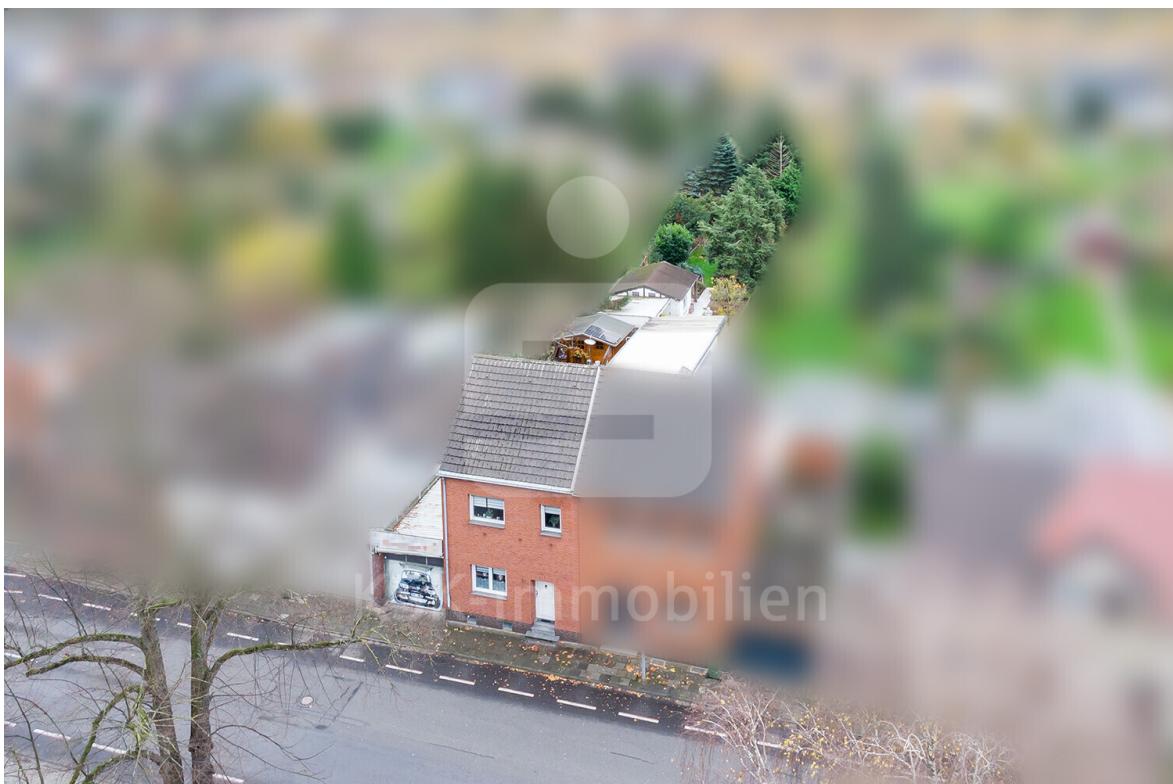
Dachboden



KSK-Immobilien



Garage



Drohnenansicht

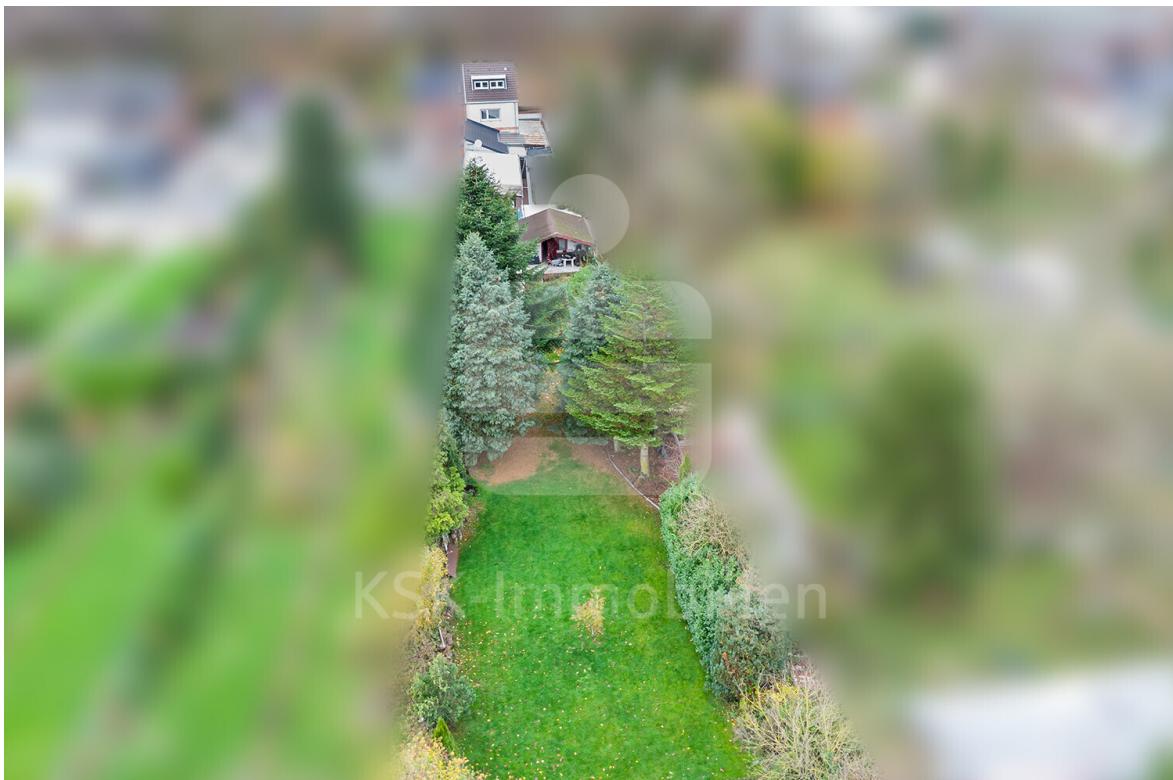


KSK-Immobilien



KSK-Immobilien

Drohnenansicht



KSK-Immobilien

Drohnenansicht



KSK-Immobilien



Erdgeschoss



KSK-Immobilien

ImmoNr.: 138448

Seite 18 von 23



Obergeschoss



KSK-Immobilien

ImmoNr.: 138448

Seite 19 von 23



Top Floor



KSK-Immobilien

ImmoNr.: 138448

Seite 20 von 23



Kellergeschoß



KSK-Immobilien

ImmoNr.: 138448

Seite 21 von 23



Außenbereich



KSK-Immobilien

ImmoNr.: 138448

Seite 22 von 23

Ich bin für Sie vor Ort.



KSK-Immobilien GmbH

Emilia Zyla

Immobilienberaterin

Hackhauser Weg 14

50769 Köln / Worrigen

0221 2273385

0151 17118027

emilia.zyla@ksk-immobilien.de

ksk-immobilien.de

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

