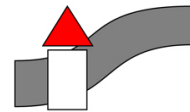


## Grundsolides Mehrgenerationenhaus in toller Lage von Dormagen-Rheinfeld



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20069-2623

Wohnfläche 159 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Nicht nur die Lage zählt - aber auch! Das Wochenende, den Feierabend oder die Ferien auf der geschützten Terrasse genießen - in schöner Lage im Ort nur wenige Gehminuten von Rheinauen entfernt - das zählt! Hier bietet sich die einmalige Chance zum Erwerb eines wirklich grundsoliden Hauses zum fairen Preis-Leistungsverhältnis. Massiv gebautes Reiheneckhaus, das als Ein- oder Mehrgenerationenhaus genutzt werden kann. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. An den großzügigen Wohnbereich schließt sich ein schöner Wintergarten an, dessen Vorderfront im Sommer weitgehend geöffnet werden kann, sodass Sie eine überdachte Terrasse genießen können. Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmern und ein schönes Bad, das im Jahre 2015 modernisiert wurde. Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich eine abgeschlossene Wohnung mit zwei Zimmern, Bad und einer offenen Küche.

## Lage

Ruhiges, gepflegtes Wohnen mit bester Infrastruktur in naturnahem Umfeld - Gibt es nicht? Doch genau hier! Hier wohnen Sie zwischen Rhein und Naturschutzgebiet im gewachsenen Ort mit dörflichem Flair aber die Innenstadt von Dormagen mit all ihren Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten gastronomischen Angebot liegt nur 5 Autominuten entfernt. Haus liegt in ruhiger Lage am Ortsrand, in einem gewachsenen und gepflegten Wohngebiet. Fazit: 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.

## Ausstattung

Sie suchen ein klassisches Einfamilienhaus, das auch Platz für zwei Generationen unter einem Dach bietet - mit guter Aufteilung - familienfreundlich - in dörflichem Umfeld in schöner Lage am Landschafts-schutzgebiet in Rheinnähe - mit Platz für Kinder und Tiere - mit Garten und genügend Raum für Hobbys - mit viel Potential - zu einem fairen Preis? Dann hier besichtigen! in naturnaher Lage und gepflegtem Umfeld mit sehr guter Infrastruktur im Ort in geringer Entfernung zum Wald, Naturschutzgebiet und zu den Rheinauen gelegen Sehr gut durchdachte Grundrisslösung mit hervorragender Nutzbarkeit Solide, konventionelle Bauausführung, Massivbauweise, voll unterkellert Fassade mit Klinker verblendet sehr gute Aufteilung auch für die größere Familie auch Nutzung als Zweifamilienhaus möglich sechs Zimmer, zwei Bäder, zwei Küchen möglich Großer Wohn-Essbereich mit Wintergarten Die geräumige Küche im Erdgeschoss ist mit einer zeitgemäßen Einbauküche ausgestattet Terrasse im Wintergarten mit großer Klappfensterfront viel Platz für Hobby, Werkstatt etc. Garage und Stellplatz direkt am Haus

## Sonstiges

Das Haus wurde bereits bei der Erstellung und Modernisierung sehr solide ausgeführt und ausreichend ausgestattet. Es wurden bereits einige grundlegende Modernisierungen durchgeführt: 2015 wurde das Bad erneuert und das EG mit einem hochwertigen Natursteinboden ausgestattet, in 2019 wurde eine Gas-Brennwertheizung eingebaut und in 2021 wurden die Fenster in drei Zimmern ausgetauscht. Das Haus kann nach der Durchführung von überschaubaren Renovierungen bezogen werden. Diese Immobilie spricht für sich: Die schöne, naturnahe Lage im gefragten Ortsteil Dormagen-Rheinfeld, die sinnvolle und gute Aufteilung mit viel Platz auch für die größere Familie und das Haus zu einer echten Gelegenheit - Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Bilder





