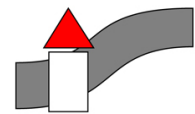


## Die Lage zählt ! Großzügiges Architektenhaus im Grünen an den Rheinauen in Dormagen - Rheinfeld



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20069-2630

Wohnfläche 194 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

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

## Lage

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. 250m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche auf über 1000m<sup>2</sup> 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.

## Ausstattung

Sie suchen das Besondere - exklusiv und individuell - mit genug Platz zum Wohnen und Arbeiten - mit Einliegerwohnung - in naturnaher Lage - und schöner Gartenoase? 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. 50m<sup>2</sup> 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 Gartenoase 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 Gartenoase, die individuelle Aufteilung mit viel Platz zum Wohnen und Arbeiten, die mögliche Einliegerwohnung etc. uvm. machen dieses Haus zu einer echten Gelegenheit.

## Bilder



























