

IMMOBILIENANGEBOT NR. 1003

## Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage von Dormagen – Nievenheim



### Objektbeschreibung

Diese massiv erbaute Doppelhaushälfte bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause mit großem Potenzial. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das viel Raum für Gartenliebhaber, Familien und alle bietet, die Wert auf Natur und Privatsphäre legen.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, überzeugt durch seine funktionale Raumaufteilung und bietet, trotz der geringen Wohnflächenzahl, auch für eine Familie ein ideales Zuhause. Im Erdgeschoss befinden sich die Diele, ein einladender Wohnbereich mit schöner Holzbalkendecke, eine Küche und ein kl. Abstellraum. Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche zur Verfügung. Das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Nutzungs-

### OBJEKTDETAILS

Angebot Nr. 1003

Typ: Doppelhaushälfte

**Kaufpreis: 388.000,- €**

**zzgl. Käufercourtage: 2,38 %**

Bezug: nach Absprache

Baujahr: 1953

Grundstück: 630 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup> zzgl. Nutzfl.

Zimmer: 3

Keller: ja

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Gasheizung

Energieausweis in Vorbereitung

möglichkeiten! Eine überdachte Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein.

Des Weiteren ist ein großer, praktischer Anbau (inkl. WC) vorhanden, welcher sich optimal zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten usw. anbietet.

Der Keller ist vollständig gefliest und verfügt über einen Hobbyraum (inkl. Kellerbar), einen Vorratsraum sowie einen Wasch- und Trockenraum. Eine Kelleraußentreppe führt direkt in den Garten.

Die Immobilie befindet sich in einem soliden Allgemeinzustand, müsste an einigen Stellen jedoch renoviert und dem modernen Zeitgeist angepasst werden. Es bieten sich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als gemütliches Eigenheim oder als charmantes Projekt mit Wertsteigerungspotenzial – hier sind Ideen und Eigenleistung gefragt. Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie hier ein ganz besonderes Zuhause schaffen!

Doch machen Sie sich bei einer Innenbesichtigung ein eigenes Bild von diesem Immobilienangebot. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Ausstattungsmerkmale

- isolierverglaste Kunststofffenster
- elektr. Rollläden
- Parkett-, Laminat- und Fliesenboden
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Holz-Innentüren
- Terrasse mit Überdachung
- Gartenhaus
- Kelleraußentreppe
- Nebengebäude
- Gasheizung
- u.v.m.

## **PROVISION, HAFTUNG**

Die vom Käufer im Falle des Ankaufs dieses Objektes unmittelbar an Brodowski Immobilien GmbH zu zahlende Provision beträgt 2 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt (= 2,38 %).

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung! Siehe unsere beigef. AGB's.

## Lage und Umgebung

Das Objekt befindet sich in guter, ruhiger Lage im Dormagener Stadtteil Nievenheim. Kindergärten, Grundschulen und eine weiterführende Schule, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken, verschiedene Restaurants sind direkt im Ort vorhanden. Nievenheim verfügt über eine gute Anbindung an die Bahnlinie S11 sowie an den Stadtbus. Die Anschlüsse an die Autobahnen A46 und A57 sind bequem binnen weniger Minuten mit dem Auto zu erreichen.

## Objektansichten



Hausansicht

## Objektansichten



Diele



massive Treppenanlage



Wohnraum



## Objektansichten



Wohnbereich



Küche



Flur OG



Bad OG

## Objektansichten



Ausblick



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Grundstück