



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JS-69943

**Willkommen in Dormagen Hackhausen / Ihr neues Zuhause in gut angebundener Feldrandlage im Grünen**

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**196.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>72,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1979</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.08.2031</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>83,7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>19.08.2021</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Hackenbroich/Hackenhausen, einem idyllisch gelegenen Teil Dormagens zwischen Köln und Düsseldorf.***

***Das Rheinland zeigt sich hier von seiner grünen, ländlichen Seite – ideal für Spaziergänge und Radtouren – und zugleich hervorragend angebunden für Berufspendler in der Region.***

***? Optimale Verkehrsanbindung:***

***Der nächstgelegene S-Bahnhof „Köln-Worringen“ ist in nur etwa 11 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bietet regelmäßige Direktverbindungen nach Köln und Düsseldorf.***

***Auch die Auffahrt zur A57 liegt in der Nähe und sorgt für eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz.***

***Die Flughäfen Köln und Düsseldorf sind ebenfalls gut erreichbar und ermöglichen unkompliziertes Reisen.***

***?? Ruhige Nachbarschaft mit guter Infrastruktur:***

***Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen, ruhigen Wohnatmosphäre. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der Nähe:***

***\* Supermärkte in fußläufiger Entfernung***

***\* Apotheken, Ärzte, Kitas und eine Grundschule in kurzer Distanz***

***\* Dienstleistungen wie Banken, Post, Friseure und Reinigungen sind ebenfalls vorhanden.***

***? Freizeit und Naherholung direkt vor der Tür:***

***Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung:***

***\* Spaziergänge im nahegelegenen Park***

***\* Sportmöglichkeiten im Sportcenter Hackenbroich***

***\* Die Nähe zum Rhein ist ein besonderes Highlight – ideal für Outdoor-Aktivitäten in der Natur.***

***? Fazit:***

***Die Lage dieser Immobilie bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Sie eignet sich hervorragend für Familien und Berufstätige, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit von Köln und Düsseldorf schätzen. Auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Standortes bietet diese Lage hervorragendes Potenzial.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Diese charmante Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1979 erstreckt sich über insgesamt 72 m<sup>2</sup>. Von der Diele aus gelangen Sie in das großzügige Wohn-/Esszimmer, das durch den direkten Zugang zum Balkon überzeugt. Der Balkon bietet einen herrlichen Blick und lädt zum Entspannen ein.*

*Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und ermöglicht einen angenehmen Arbeitsbereich zum Kochen.*

*Das Hauptschlafzimmer ist geräumig und bietet einen idealen Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer kann flexibel nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden – zum Beispiel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.*

*Das helle Tageslichtbad wurde erst im Jahr 20xx erneuert und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung, das den Komfort dieser Wohnung unterstreicht.*

*Die Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die monatlichen Vorauszahlungen betragen aktuell ca. 326 Euro. Davon entfallen rund 220 Euro auf umlagefähige Kosten. Die nicht umlagefähigen Beträge belaufen sich auf ca. 106 Euro monatlich, inklusive 73 Euro als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.*

*Ein zugehöriger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Wasch- und Fahrradkeller steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Die Energieeffizienzklasse C sorgt für moderate Energiekosten und ein angenehmes Wohnklima.*

*Diese Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und die ruhige Lage – ideal für kleine Familien, berufstätige Paare oder Einzelpersonen – und ist damit auch eine attraktive Kapitalanlage.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

### **Zusammenfassung der Ausstattungsmerkmale**

- \*Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss eines 6-Parteienhauses, Baujahr 1979***
- \*Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>***
- \*inkl. Küche mit Einbaugeräten von 2010***
- \*Balkon mit elektrischer Markise***
- \*Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche (modernisiert Ende 2017)***
- \*Kunststofffenster (doppelt verglast) mit Rollläden von 2013***
- \*Eigener Kellerraum mit Stromanschluss***
- \*Wasch- und Fahrradkeller gemeinschaftlich nutzbar***
- \*Zentralheizung***
- \*inkl. Garage***
- \*Ruhige Wohnlage***
- \*Monatliches Hausgeld ca. 326 €, davon ca. 220 € umlagefähig***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**WP Immo Manager**

*Einfacher OpenImmo Import*

**IMMOMANAGER**

## **Sonstiges**

**FALC Immobilien – EINFACH MEHR!**

*Wir sind Ihre erste Adresse, wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder ein neues Zuhause erwerben möchten. Vertrauen Sie auf unsere regionale Marktkenntnis in Kombination mit einem bundesweiten Expertennetzwerk.*

**Kontaktaufnahme leicht gemacht:**

*Bitte geben Sie bei einer Anfrage per E-Mail immer Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer an – so können wir Sie bestmöglich betreuen.*

*? Rufen Sie uns gerne an: 02238 – 468 68 – 12*

*? Oder besuchen Sie uns online:*

*[[www.falcimmo.koeln](http://www.falcimmo.koeln)](<http://www.falcimmo.koeln>)*

*[[www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de)](<http://www.falcimmo.de>)*

*Wir sind immer für Sie da!*

---

### **Hinweis zur Objektbeschreibung**

*Alle Angaben zur Immobilie stammen von der Eigentümerin. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

---

### **Energieausweis – Angaben gemäß GEG vom 01.05.2014**

*\* Energieausweistyp: Verbrauchsausweis*

*\* Gültig bis: 18.08.2031*

*\* Baujahr des Hauses: 1979*

*\* Baujahr Wärmeerzeuger: 1999*

*\* Hauptenergieträger: Öl*

*\* Endenergieverbrauch: 83,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)*

*\* Energieeffizienzklasse: C*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**FALC**  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)