



Wohnung

**Ruhig. Charmant. Mit
Gartenoption – Ihr neuer
Rückzugsort mit Wintergarten,
Terrasse und Potenzial.**

**Objekt-Nr.:
20049-3630**

Wohnung zum Kauf

in 41542 Dormagen / Gohr





Details

Preise	Kaufpreis	129.000 €
	Hausgeld	170 €
	Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.
Flächen	Wohnfläche	ca. 79 m²
	Zimmer	2
Zustand und Bauart	Baujahr	1978
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Nein
Räume, Flure und Etagen	Schlafzimmer	1
	Badezimmer	1
	Separate WCs	1
	Terrassen	1
Ausstattung	Wintergarten	✓

Beschreibung

Manche Orte strahlen eine stille Selbstverständlichkeit aus. Sie drängen sich nicht auf – und genau das macht ihren Reiz aus. Diese charmante Untergeschosswohnung in einem gepflegten Anbau aus ca. 1978 ist ein solcher Ort: zurückhaltend, bodenständig – und dabei voller Möglichkeiten für Menschen, die Wert auf Ruhe, Authentizität und ein gutes Raumgefühl legen. Schon beim Eintreten spürt man: Hier wurde mitgedacht. Zwei gut geschnittene Zimmer schaffen Raum für das, was im Leben zählt – zum Beispiel ein behagliches Schlafzimmer, das zur Ruhe einlädt, und ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück dieser Wohnung bildet. Offenheit, Begegnung, Alltag und Genuss gehen hier fließend ineinander über. Das Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne ist ein Ort zum Ankommen,



Abschalten, Auftanken. Und auch an den Komfort wurde gedacht: Die separate Toilette ist ein kleines, aber wertvolles Detail, das im Alltag den Unterschied macht. Ein echtes Highlight – im wahrsten Sinne des Wortes – ist der lichtdurchflutete Wintergarten. Er verbindet Innen und Außen, erweitert den Wohnraum und wird im Handumdrehen zum Lieblingsplatz: für den ersten Kaffee am Morgen, den Blick ins Grüne oder ein gutes Buch am Sonntagnachmittag. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse – ein stilles Versprechen von Sommerabenden, Morgensonne und Leben unter freiem Himmel. Und dann ist da noch dieser Garten. Direkt angrenzend und als Sondernutzungsrecht für nur 17.000 € erwerbbar – ein wahres Geschenk für alle, die draußen aufblühen. Hier wachsen nicht nur Blumen, hier wächst Lebensqualität: ob als Gemüsegarten, Lounge-Zone oder grünes Atelier Ihrer Ideen. Diese Wohnung ist kein lautes Statement. Sie ist ein Ort für Menschen, die das Echte suchen – und das Besondere im Bodenständigen erkennen.

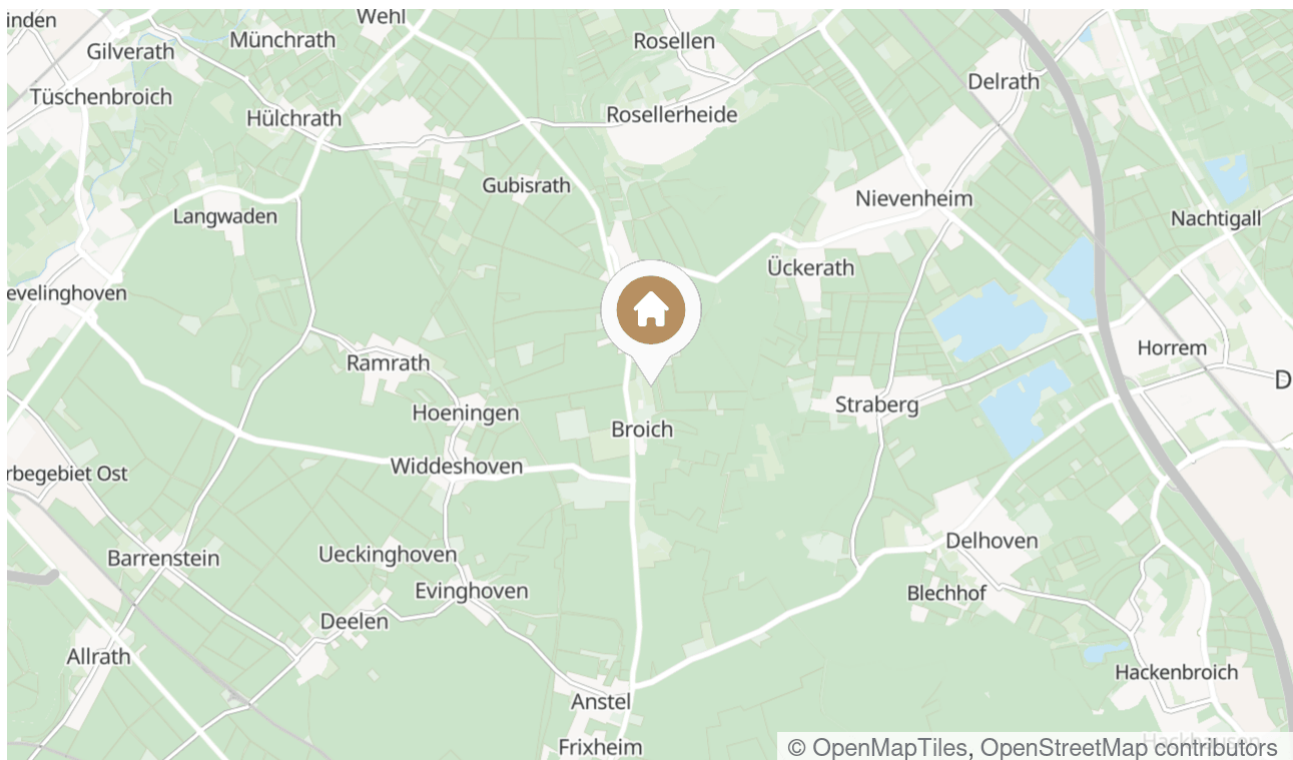
Ausstattung

- Untergeschosswohnung in einem gepflegten Anbau aus ca. 1978 – solide Bausubstanz trifft ruhige Lage - 2 gut geschnittene Zimmer – darunter ein gemütliches Schlafzimmer und ein großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich für moderne Wohnansprüche - Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne – für entspannte Wohlfühlmomente - Separate Toilette – clever gelöst für mehr Komfort - Lichtdurchfluteter Wintergarten mit Zugang auf die Terrasse – perfekt für Pflanzenfreunde, Kaffeeenießer oder einfach zum Durchatmen - Gemeinschaftswaschraum – praktisch und gemeinschaftlich organisiert - Derzeit solide vermietet – 500,00 € Kaltmiete monatlich - Keine externe Hausverwaltung – direkter Draht, klare Entscheidungen - Aktuelles Hausgeld: 170,00 € monatlich Und das Highlight für Gartenliebhaber: Der angrenzende Garten kann für nur 17.000 € als Sondernutzungsrecht erworben werden – ein echtes Plus für alle, die sich nach Grün, Ruhe und einem Platz an der Sonne sehnen.

Lage & Umgebung

41542 Dormagen / Gohr

Im Herzen eines Dorfes, das seinen Charakter bewahrt hat, entfaltet sich ein Wohngefühl, das geprägt ist von Verlässlichkeit, Nähe zur Natur und einer Gemeinschaft, die sich kennt. Wer hier wohnt, entscheidet sich bewusst für ein Leben mit klaren Werten, kurzen Wegen und dem beruhigenden Gefühl, angekommen zu sein. Zwischen gepflegten Gärten, alten Baumbeständen und liebevoll erhaltenen Häusern entsteht ein Alltag, der entschleunigt – und gleichzeitig gut angebunden bleibt. Schulen, Kindergärten und Vereine sind Teil des sozialen Gefüges, das hier von Generation zu Generation weitergetragen wird. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar, während die umliegenden Felder und Wälder zu Spaziergängen und Radtouren einladen. Gohr spricht vor allem Menschen an, die Beständigkeit schätzen, die Natur lieben und Wert auf ein überschaubares, verlässliches Umfeld legen – ganz gleich, ob junge Familien, Berufspendler mit Wunsch nach Ausgleich oder Paare, die das Landleben genießen möchten, ohne auf Komfort zu verzichten.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

2035-07-23

Endenergiebedarf

443,75 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Baujahr

1978

Wesentlicher Energieträger

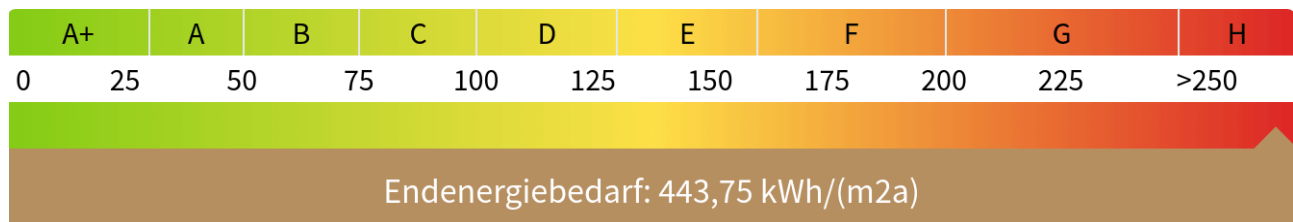
Elektro

Befeuerungsart

Elektro

Heizungsart

Fußbodenheizung





Hausansicht



Eingangsbereich



Wohnungsflur



Küche



Detail



2. Flurbereich



Toilettenbereich



Badezimmer



Schlafzimmer



Detail Essbereich



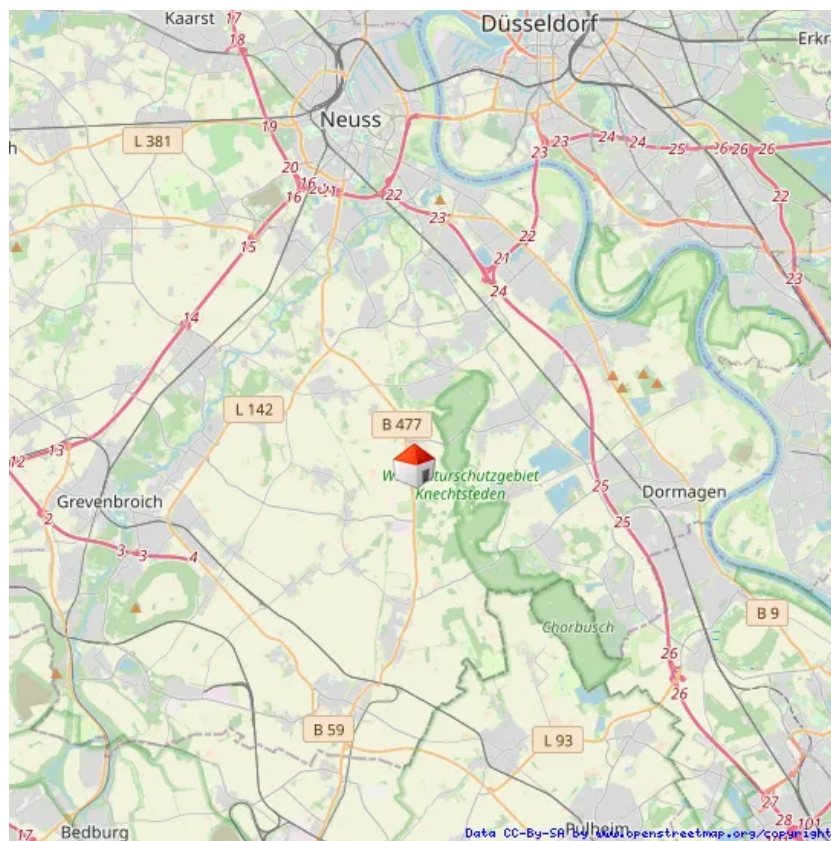
Essbereich



Wohnbereich



Wintergarten



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

