

Dormagen – Hackenbroich

# Modernisierter Bungalow mit Einliegerwohnung, Pool und Garten

????????? ??????????: 25047033



???? ??????: 869.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 824 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ??? ??????

|                      |                       |               |                       |
|----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25047033              | ????? ??????? | 869.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 170 m²            | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????            | 5                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???       | 3                     |               | MwSt.) des            |
| ??????????           |                       |               | beurkundeten          |
|                      |                       |               | Kaufpreises           |
| ??????????           | 4                     | ?????????     | ????????              |
| ????? ?????????????  | 1979                  | ????????????? |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????????       | ????????      | ????????, WC          |
|                      | ?????? ?????????????, |               | ????????????,         |
|                      | 1 x ???????           |               | ??????, ?????,        |
|                      |                       |               | ?????,                |
|                      |                       |               | ????????????????      |
|                      |                       |               | ????????              |

???????? ??????????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 174.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 23.07.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1979           |

??????? ???????? : 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



??????? ???????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



???????? ?????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ???????



???????? ?????????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ?????????



??????? ???????? : 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



???????? ?????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ???????



??????? ?????????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



???????? ?????????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



??????? ???????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

## ??? ?????? ?????????

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1979 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 824 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine zeitlose Architektur, eine klare Raumaufteilung sowie fortlaufende Modernisierungen, die den Wohnkomfort nachhaltig steigern. Mit einer Wohnfläche von etwa 170 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Lebenskonzepte, ob als großzügiges Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der liebevoll gestaltete Garten mit üppiger Bepflanzung und einem einladenden Pool schafft eine private Wohlfühloase mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Immobilie wurde kontinuierlich instand gehalten und technisch aufgewertet. Eine moderne Gas-Zentralheizung wurde 2014 eingebaut und sorgt seither für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Im Jahr 2020 erfolgte eine umfassende Umgestaltung des Untergeschosses zur vollwertigen Wohnraumnutzung, ein bedeutender Mehrwert, der dem Haus zusätzliche Flexibilität verleiht. Die jüngste Investition erfolgte im Jahr 2024 mit der Installation einer Photovoltaikanlage, die nicht nur die Energieeffizienz des Hauses verbessert, sondern auch zukunftsorientiertes und nachhaltiges Wohnen ermöglicht.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem funktional durchdachten Grundriss, der Raum für vielseitige Nutzung bietet. Über die zentrale Diele erschließt sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten. Hier verschmelzen Wohnen und Natur zu einem harmonischen Ganzen. Die offene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche und Markengeräten ausgestattet und bietet Komfort für den täglichen Gebrauch. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine separate Einliegerwohnung, die über die Diele zugänglich ist. Diese Einheit verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, zwei gepflegte Badezimmer sowie eine eigene Küche und eröffnet ideale Möglichkeiten für Gäste oder Angehörige. Auch dieser Wohnbereich bietet über eine zweite Terrasse direkten Zugang ins Grüne.

Das vollständig ausgebaute Untergeschoss ergänzt das Wohnangebot auf durchdachte Weise und hebt die Immobilie deutlich von klassischen Bungalows ab. Über die Innentreppe gelangt man in einen weitläufigen Flur, der Zugang zu einem weiteren Schlafzimmer, einem großen Kinderzimmer sowie zwei stilvoll modernisierten Badezimmern bietet. Beide Bäder sind den Schlafräumen zugeordnet, wodurch separate Rückzugsbereiche entstehen. Eine Ankleide bietet zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Ergänzt wird das Untergeschoss durch eine funktionale Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, zwei geräumige Kellerräume und einen separaten Heizungsraum. Die wohnlich ausgebauten Räume lassen sich flexibel als Wohnbereich für Jugendliche, Gäste, Homeoffice oder Hobbyräume nutzen.

Der Außenbereich unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie. Der gewachsene Garten mit seiner liebevollen Bepflanzung und gepflegten Grünflächen bietet eine angenehme Mischung aus Privatsphäre und Entspannungsraum. Der Pool lädt an warmen Tagen zur Erfrischung ein, während die beiden Terrassen ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien bieten. Die Garage runden das Angebot ab.

Dieses Haus überzeugt mit moderner Ausstattung, nachhaltiger Technik und flexibler Raumaufteilung. Ideal für Familien und anspruchsvolle Käufer. Die großzügige Wohnfläche, der gepflegte Zustand und die ruhige Lage machen es zu einem besonderen Angebot. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ???????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

??????????????? ??? ????????

Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit separatem Zugang  
Barrierefreier Zugang im Erdgeschoss  
Hochwertige Einbauküchen mit Markengeräten  
Ausgebautes Untergeschoss mit Wohnräumen und Tageslicht  
Zwei großzügige Terrassen  
Pool im Gartenbereich  
Gepflegter, eingewachsener Garten  
Garage mit Zugang in den Garten  
Photovoltaikanlage (2024)  
Gas-Zentralheizung (2014)  
Wasch- und Technikräume im Untergeschoss  
Separater Zugang zum Untergeschoss (z.B. für Büro oder Gäste)  
Ruhige Wohnlage in Dormagen-Hackenbroich  
Gute Anbindung an A57 und den ÖPNV

??????? ???????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in Dormagen-Hackenbroich, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Norden von Dormagen. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den umliegenden Städten. Durch die Nähe zu weitläufigen Grünflächen, Feldern und Naherholungsgebieten wie dem Chorbusch oder dem beliebten Tannenbusch genießen Bewohner eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken in der näheren Umgebung vorhanden und größtenteils bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist besonders für Berufspendler ideal. Die Autobahn A57 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Köln, Düsseldorf und Neuss. Die Kölner Innenstadt ist in etwa 25 Minuten, Düsseldorf in rund 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden Hackenbroich regelmäßig mit dem Dormagener Zentrum und anderen Stadtteilen. Vom Bahnhof Dormagen aus bestehen zuverlässige Zugverbindungen in Richtung Köln und Düsseldorf.

Insgesamt bietet Dormagen-Hackenbroich eine ausgewogene Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld und verkehrsgünstiger Lage. Der Stadtteil ist besonders bei Familien und Pendlern beliebt, die Wert auf ein angenehmes Wohnklima und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregionen legen.

??????? ???????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 174.90 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25047033 - 41540 Dormagen – Hackenbroich

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)