

Reihenmittelhaus mit Garage in direkter Nähe zu Kindergarten und Schule im schönen Walddorf Straberg

Illtisweg 16 in 41542 Dormagen-Straberg



Objektdaten

Objektart	Reihenmittelhaus
Zimmer/Räume	4,5 Zimmer plus Küche und 1 Bad und 1 Gäste-WC
Wohnfläche	124 qm
Nutzfläche Keller	60 qm
Grundstücksfläche	266 qm in Eigentum
Zustand	Renoviert guter Zustand
Ausstattung	gut - normal
Baujahr	1971
Garten	Ja
Terrasse	Ja
Befeuerungsart	Gasheizung neu 2022
Hersteller Anlagentechnik	Buderus
Energieausweis	Energieausweis vorhanden
Keller	Ja gefliest
Garage	6 m mit elektrische Tor
Besonderheiten	Kellerausstertrepppe
Kaufpreis	€ 400.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt
Ansprechpartner	Matthias Wostratzky - 0172 2040500
Ein Angebot der: JUMA Immobilien GmbH Am Sportplatz 17 41542 Dormagen Tel 02133-299406 info@juma-immobilien-gmbh.de	Hinweis: Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Juma Immobilien GmbH ein Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis und ist bei Vertragsabschluss fällig. Der Makler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen

Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Dormagen im Ortsteil Straberg.

Die Süd-West Ausrichtung macht den Garten für Sonnenfreunde interessant. Das 266 qm großen Grundstück können Sie vielfältig nutzen. Das Objekt wurde im Jahr 1971 erbaut.

Das Objekt wurde von der jetzigen Eigentümerin liebevoll renoviert und eingerichtet. Aus privaten Gründen wird das Objekt jetzt verkauft.

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss erstreckt sich auf insgesamt ca. 124 qm Wohnfläche. Das Erdgeschoß teilt sich dabei in Küche, einem großen Wohn-Essbereich - über den Sie auch in den Garten gelangen-, ein Gäste-WC und eine Diele mit Garderobe auf

Im Obergeschoss finden Sie neben dem Bad mit Wanne drei weitere Schlafräume.

In der 6 Meter langen Garage mit elektrischem Tor findet ein PKW bequem Platz.

Die genaue Aufteilung des Hauses entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen. Eine Beschreibung oder Pläne ersetzen jedoch nicht die persönliche Besichtigung. Vereinbaren Sie einen Termin mit uns und erkennen Sie vor Ort das Potential das in dieser Immobilie steckt.

Lagebeschreibung

Dormagen - Stadt zwischen Wasser und Wald - als Mittelzentrum zwischen Köln und Düsseldorf. Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Straberg, in einer ruhigen Anliegerstrasse.

Die Kernstadt Dormagen mit seinem Top-West Einkaufszentrum ist 10 Minuten mit dem Auto entfernt. In gleicher Entfernung befindet sich der Bahnhof Dormagen mit seinen Zugverbindungen (RRX Rhein-Ruhr-Express) und S-Bahn (S11) nach Köln und Düsseldorf. Bis zur Autobahn A57 sind es ebenfalls nur 5 Minuten mit weiteren Verbindungen zur A1, A3 A 46. Das Naherholungsgebiet mit Tierpark liegt ca. 5 km vom Haus entfernt.

Modernisierung

Im Objekt wurden einige Modernisierungen durchgeführt. Es hat einen Eigentümerwechsel im Jahr 2016 erfahren. Mit diesem Eigentümerwechsel wurden die Böden, teilweise die Bäder Die Heizung wurde erst im Dezember 2022 erneuert. Der Keller wurde ohne Mängel auf Feuchtigkeit geprüft.

Eindrücke Erdgeschoss



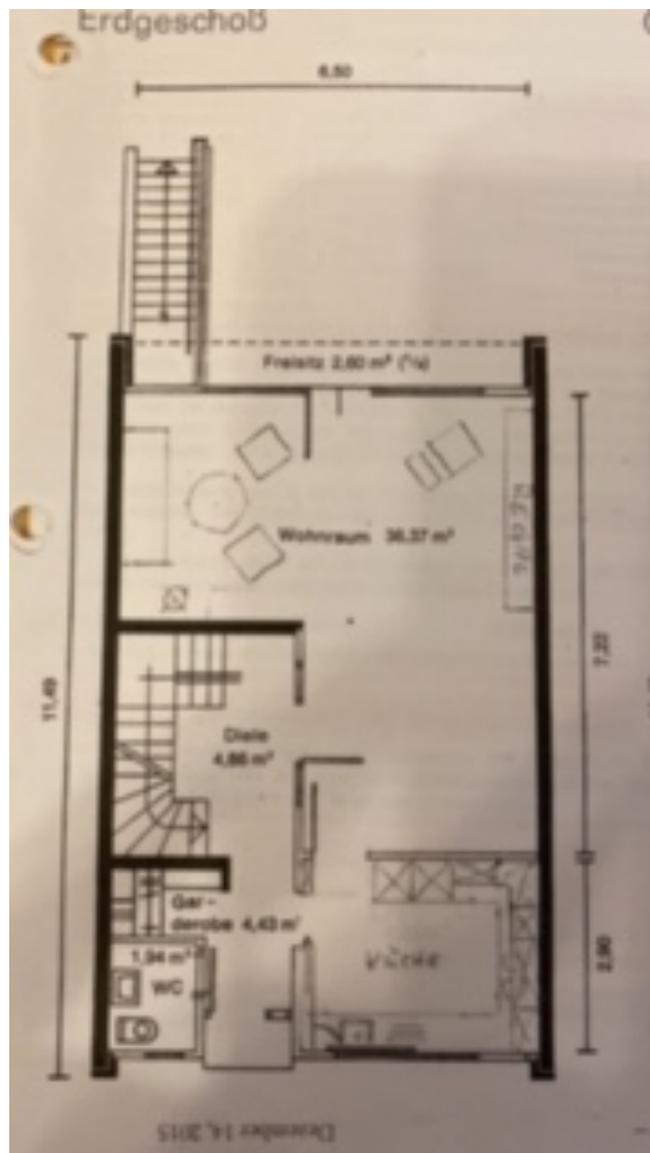
Eindrücke Obergeschoss



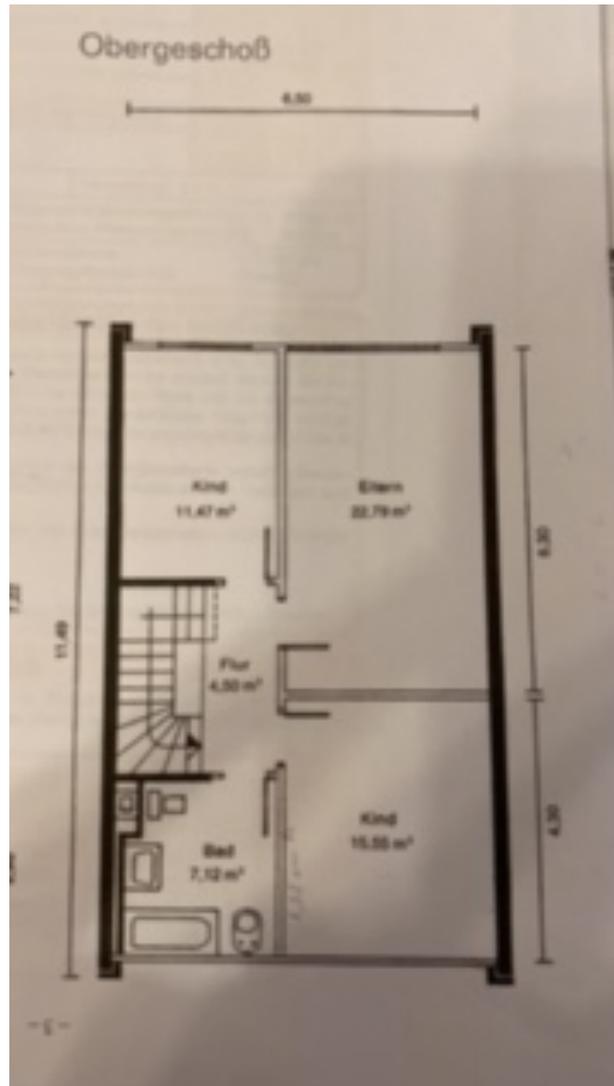
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



NACHWEISBESTÄTIGUNG

Zwischen

– im Folgenden *Auftraggeber* genannt – und

Juma Immobilien GmbH , Am Sportplatz 17, 41542 Dormagen

– im Folgenden *Makler* genannt – wurde am _____ ein Maklervertrag abgeschlossen.

Diese Nachweisbestätigung stellt eine Ergänzung des Maklervertrages dar.
Der Auftraggeber erklärt, dass ihm folgende Vertragsgelegenheit vom Makler nachgewiesen wurde:

Kaufobjekt:

Einfamilienhaus

Illtisweg 16, 41542 Dormagen

Lage/Geschoss:

Verkäufer:

Der Maklervertrag bezieht sich auf diese Vertragsgelegenheit.

Der Auftraggeber erklärt, dass ihm die Vertragsgelegenheit bisher unbekannt war.

Ort, Datum

Auftraggeber

Muster für die Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Name, Anschrift, Telefonnummer, Telefaxnummer, E-Mail-Adresse mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An

Juma Immobilien GmbH, Am Sportplatz 17 41542 Dormagen
Telefax 03222-1506990 oder mw@Juma-immobilien-gmbh.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*Unzutreffendes streichen*) den von mir/uns (*Unzutreffendes streichen*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*Nennung der Waren*)/ bzw. die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*Nennung der Dienstleistungen*)
– Bestellt am (*Datum*)/ erhalten am (*Datum*)/

– Name des/der Verbraucher(s)

– Anschrift des/der Verbraucher(s)

Datum Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)