



*Wunderschönes Stadthaus
mit traumhaftem Grundstück*



Fakten:

Objektart:	Stadthaus
Baujahr:	1910
Wohnfläche:	135m ²
Grundstückfläche:	695 m ²
Etagen:	3
Zimmer:	5
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	ja, mit Dusche
Terrasse:	ja
Balkon:	nein
Garage:	ja
Stellplatz:	ja
Heizungsart:	Öl
Gartenausrichtung:	süd-ost
Keller:	ja



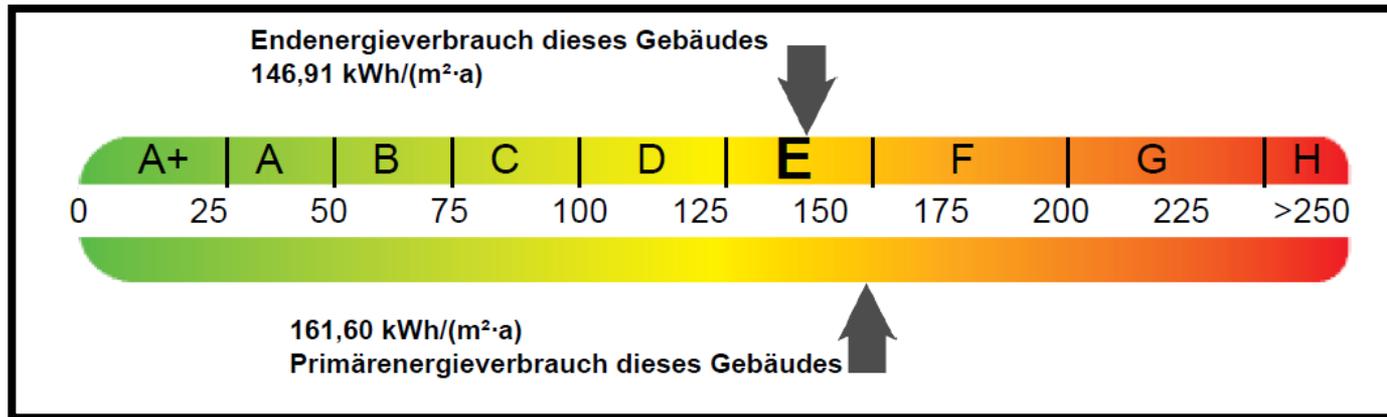
Kaufpreis:

338.888,00 €

Provision:

3,57% inkl. MwSt.

Grundsteuer:	8,24 €
Heizkosten:	106,00 €
Straßenreinigung:	2,45 €
Abfallgebühr:	19,32 €
Wohngebäudeversicherung:	91,77 €
Schornsteinfeger:	4,40 €
Niederschlagswasser:	40,54 €
Abwassergebühr:	13,93 €
Gesamtbetrag (monatlich)	286,65 €





Diese Stadthaus fasziniert einen bereits beim Betreten des schönen, liebevoll gestalteten Innenhofs. Im Haus angekommen werden Sie von einer geräumigen Diele mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum und dem hell gefliesten Dusch-Bad begrüßt.

Das Wohnzimmer bietet genügend Platz um zusätzlich eine gemütliche Essecke einzurichten.

Die Küche gestaltet sich im Landhaus-Stil und verfügt über ein großes Fenster.

Im Obergeschoss angekommen befindet sich ein schönes großes Schlafzimmer und über eine Schiebetür gelangt man in das Ankleidezimmer mit tollen Einbauschränken.

Außerdem gelangt man sowohl vom Flurbereich, als auch vom Ankleidezimmer in das geräumige Badezimmer mit Badewanne und Fenster.

Der Dachboden der Immobilie ist ausgebaut und verfügt über ein großes Zimmer mit freigelegten Deckenbalken. Die Möglichkeit aus dem großen Raum, zwei Zimmer zu gestalten ist gegeben.

Das Highlight ist der tolle, äußerste gepflegte Garten mit seinen knapp 700 m².

Ein Teich, Gartenhäusschen, überdachte Sitzmöglichkeiten,

Kirschbäume und vieles mehr gibt es hier zu entdecken.

Das Objekt ist unterkellert und bietet somit weiter Lagemöglichkeiten. Zudem befindet sich viel Platz für verschiedenste Utensilien in den Nebenräumen der Garage.

DER INNENHOF





DIELE UND
GÄSTE BAD
MIT
DUSCHE





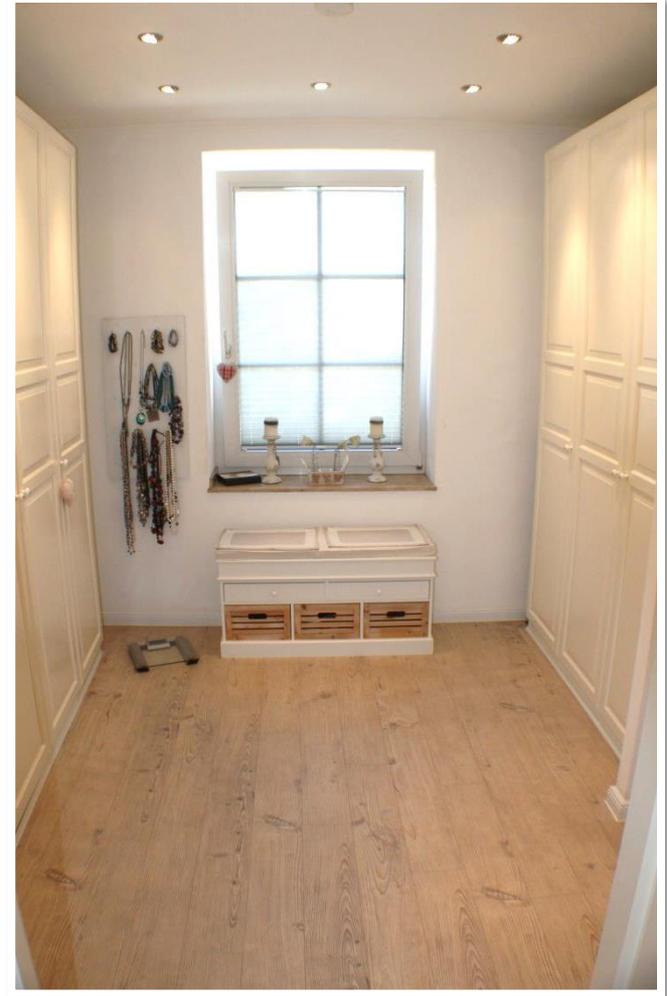
KÜCHE





WOHNZIMMER MIT ESSBEREICH

SCHLAFZIMMER MIT
ANGRENZENDEM
ANKLEIDEZIMMER





BADEZIMMER



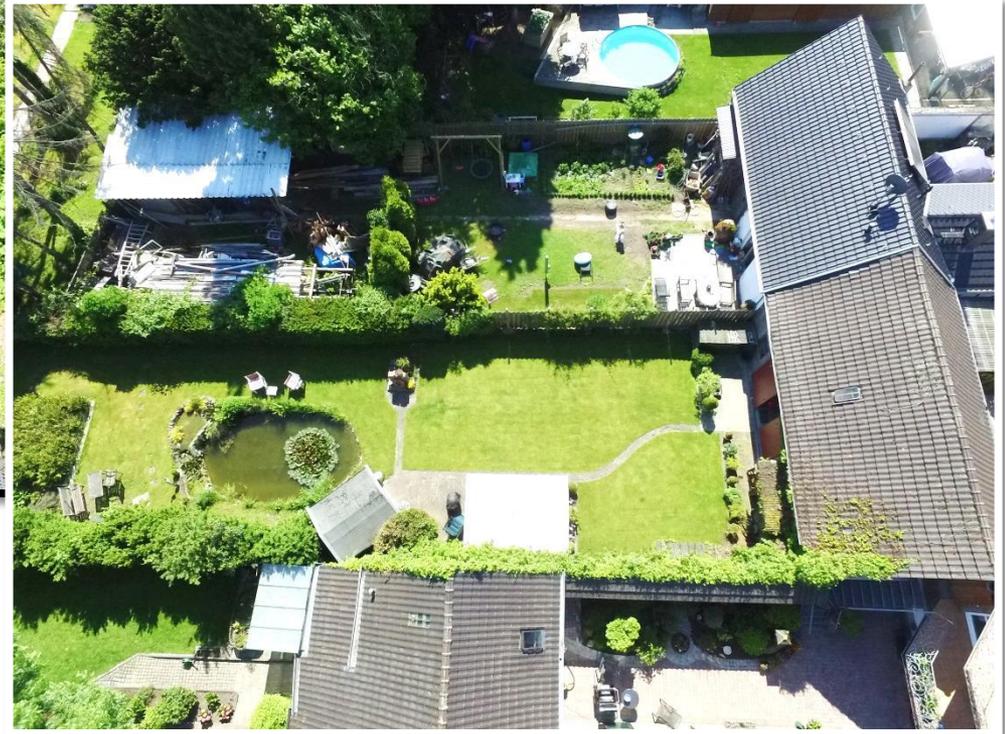


AUSGEBAUTER DACHBODEN



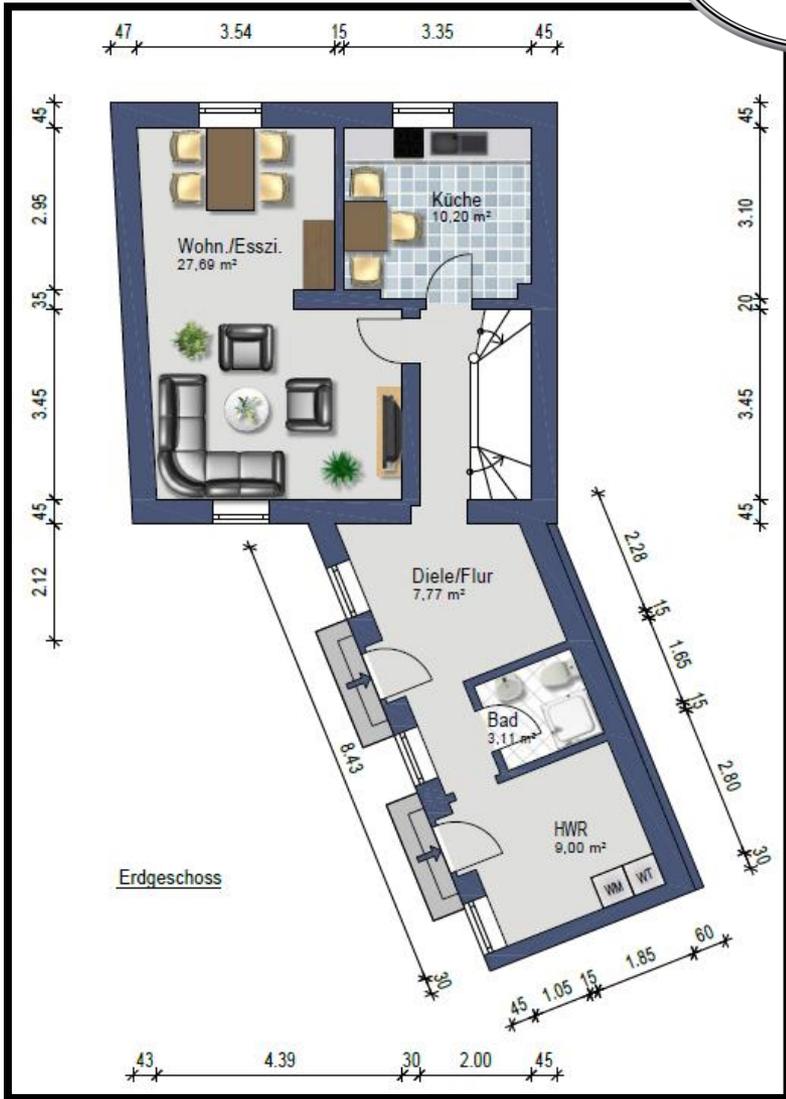


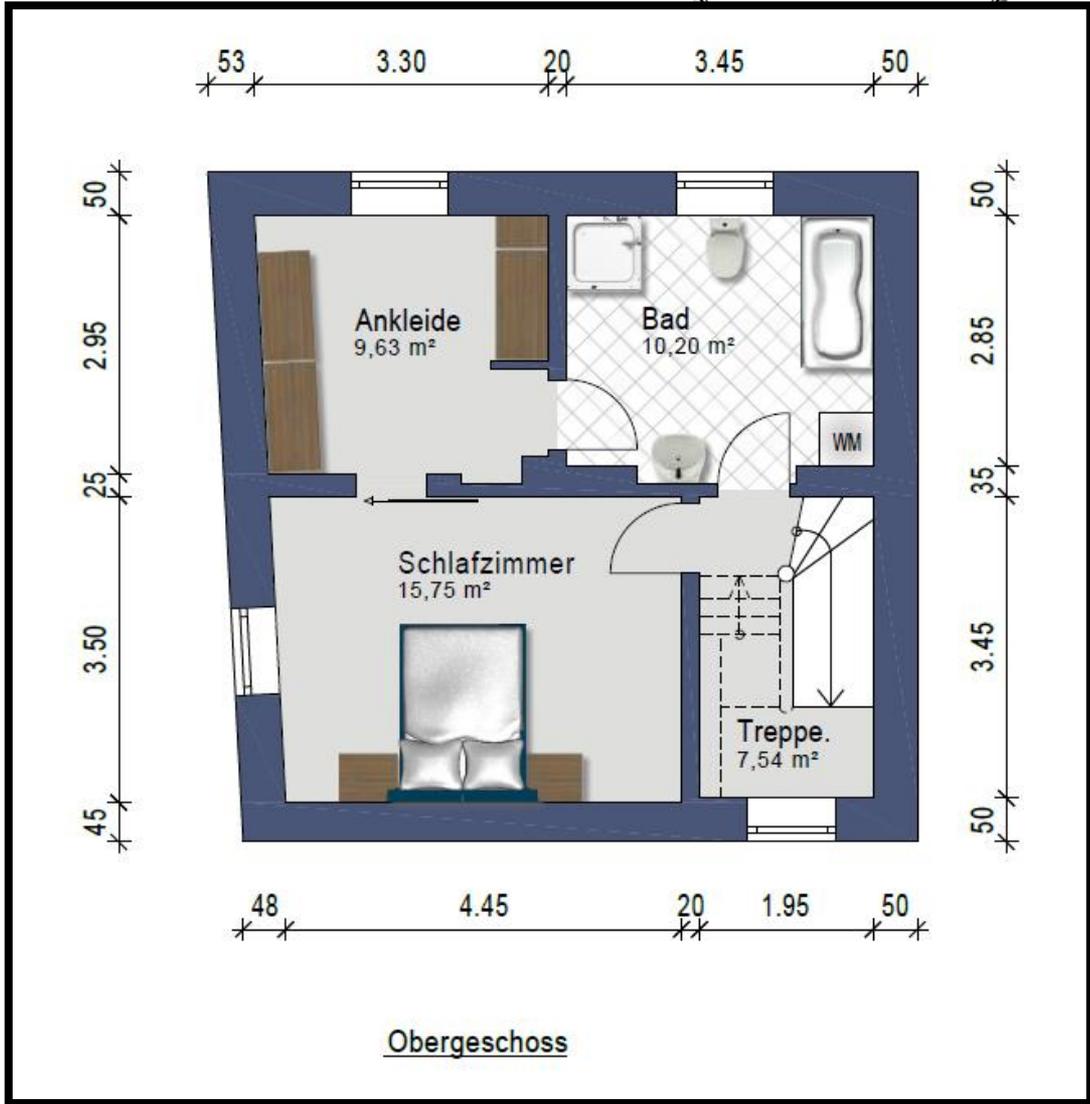
ANSICHT VON OBEN

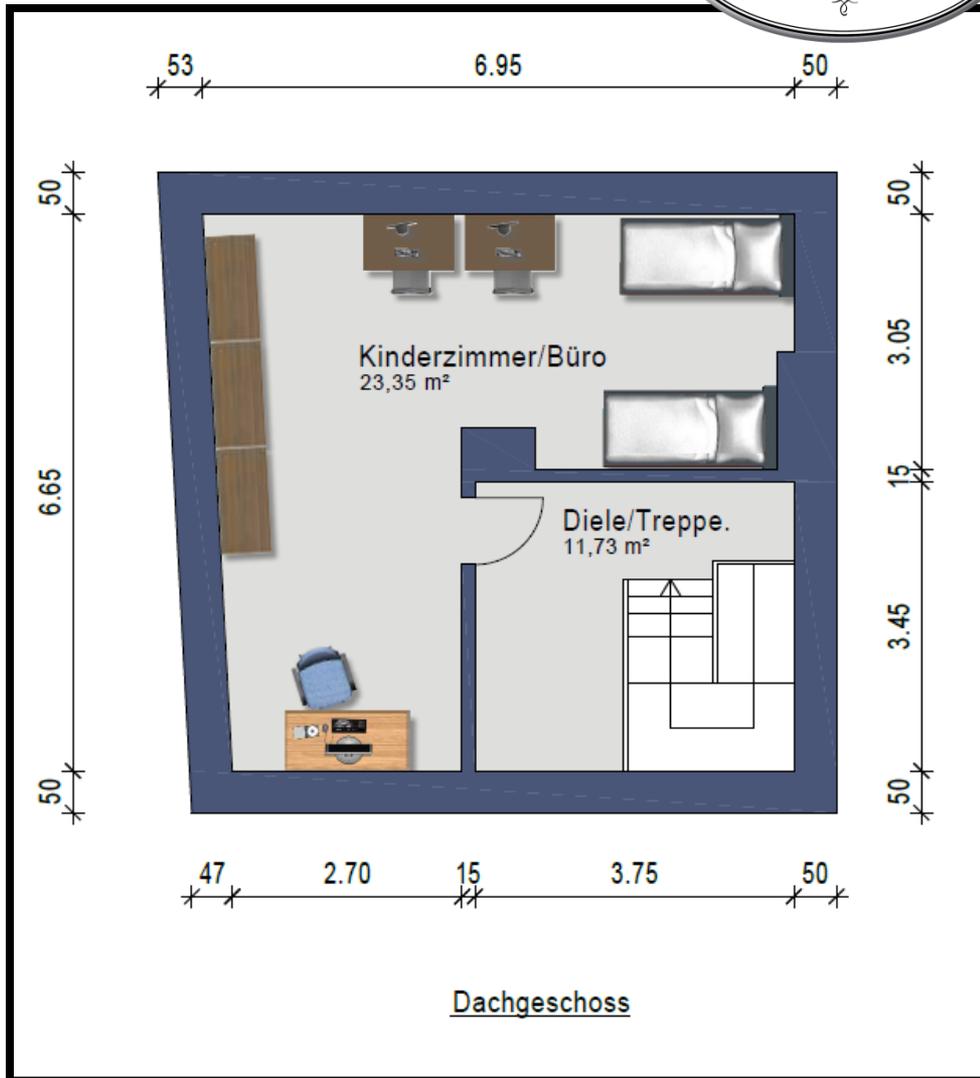


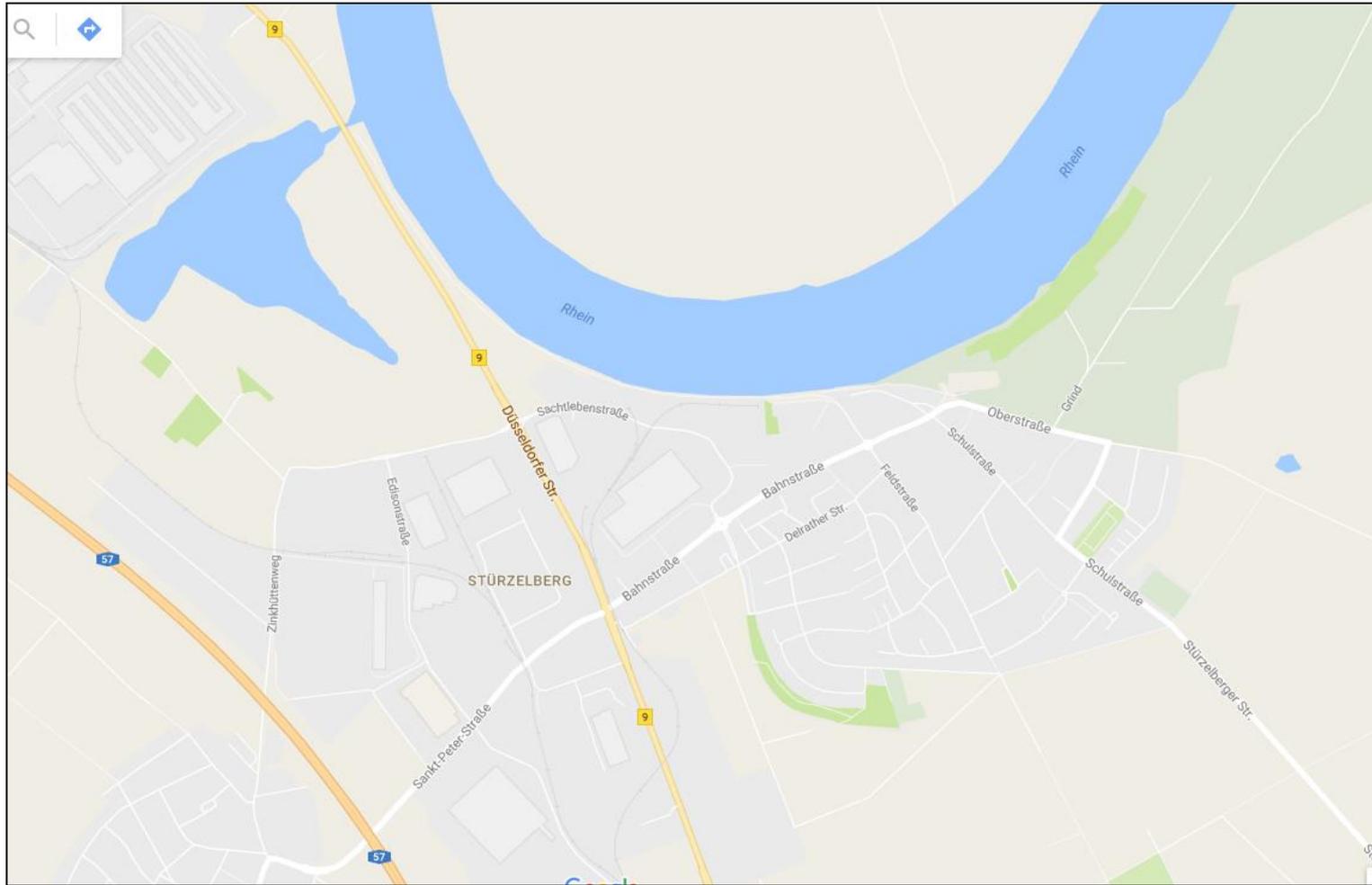












Dormagen ist ideal in der Rheinschiene zwischen Düsseldorf und Köln gelegen. Die beiden Metropolen am Rhein erreichen Sie in wenigen Minuten und genießen trotzdem die Ruhe. Der Stadtteil Stürzelberg ist der nördlichste Stadtteil von Dormagen und liegt zum Teil direkt am Rhein. Neben dem bebauten Ortsgebiet, zu dem auch St. Peter an der Bundesstraße 9 gehört, liegt das Landschaftsschutzgebiet Grind - eine große und grüne Rheinschlinge. Diese erfreut sich bei Campingfreunden und Erholungssuchenden aus näherer und weiterer Umgebung großer Beliebtheit. Auch das bekannte, historische Zons und die Zonser Heide grenzen unmittelbar an und sind nur einen Sprung entfernt. Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt in Stürzelberg, Sekundarschulen sind in den anderen Stadtteilen Dormagens ansässig. Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und Busanbindungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Über die A57 und A46 erreichen Sie innerhalb kurzer Zeit die umliegenden Städte Neuss, Krefeld, Düsseldorf und Köln.



Kostenlose und unverbindliche Baufinanzierungsberatung

Sehr geehrte Interessentin,
sehr geehrter Interessent,

wussten Sie schon, dass auch eine Finanzierungsberatung zu unserem Serviceangebot gehört?

Hier erhalten Sie ohne Kosten oder Verpflichtungen wertvolle Informationen unabhängig davon, ob Ihre Wunschimmobilie durch uns vermittelt wurde.

Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen Beratungstermin unter:

02845-39547-0 oder www.fcggmbh.de





Immobilienbewertung, Verkauf und Kauf

Wir bewerten Ihre Immobilie kompetent und marktorientiert.

Baufinanzierung

Wir gehen speziell auf Ihre Bedürfnisse ein und beraten unabhängig.

Versicherung

Wir überprüfen auf Preis und Leistung.

Handwerkerservice

Wir empfehlen zuverlässige Unternehmen und organisieren den gesamten Ablauf.

Bau- und Sanierungsbetreuung

Wir stehen Ihnen bei Planung, Koordination, Kontrolle, Kalkulation und Überwachung tatkräftig zur Seite.

Hausverwaltung

Immobilien Scout sagt über uns:

„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“

FCG Immobilien GmbH Krefelder Str. 12 47506 Neukirchen-Vluyn
02845-395470 www.f-c-g.de



Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (FCG Immobilien GmbH, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

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 soll, 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 Dienstleistung entspricht.