

Dinslaken – Hiesfeld

# RESERVIERT! Vermietete Eigentumswohnung mit zwei Bädern und Stellplatz in Bestlage von Hiesfeld

Objektnummer: 25227478



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

KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25227478      |
| Wohnfläche   | ca. 68 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 2000          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 209.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme Dampf | Endenergieverbrauch         | 51.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 07.05.2035      | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
|                            |                 | Baujahr laut Energieausweis | 2000              |



Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

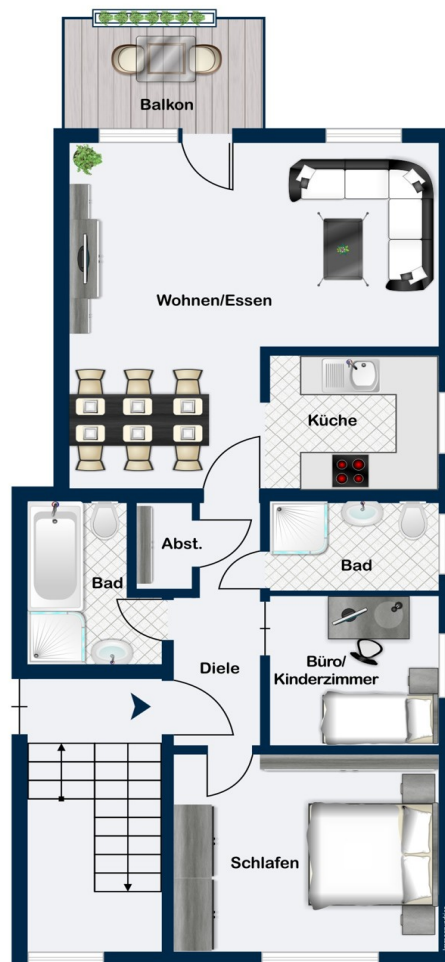
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist eine ideale Wahl für kleine Familien, Paare oder Berufstätige, die eine ruhige und gut angebundene Wohnlage bevorzugen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über einen praktischen Flur in alle Räume. Auf der rechten Seite des Eingangs befindet sich das geräumige Hauptschlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Bett und weitere Möbel bietet. Ebenfalls vom Flur aus zugänglich ist ein weiteres Zimmer, das als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann, und somit Flexibilität je nach individuellem Bedarf bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei Bäder, die Komfort und Privatsphäre im Alltag gewährleisten. Eines der Bäder ist mit einer Dusche ausgestattet, das andere bietet eine Badewanne.

Die separate Küche ist klein, aber funktional gestaltet und bietet genügend Platz für alle wichtigen Küchengeräte. Dank der kompakten Anordnung ist die Küche effizient nutzbar und lässt sich gut organisieren.

Der Wohn- und Essbereich der Wohnung ist großzügig geschnitten und bildet das Herzstück des Wohnraums. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem Balkon, auf dem Sie die Sonnenstunden im Freien genießen können.

Zur Wohnung gehört zudem ein abschließbarer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller steht ebenfalls zur Verfügung und vereinfacht die Unterbringung von Fahrrädern. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist der dazugehörige KFZ-Stellplatz, der sich direkt neben dem Haus befindet.

Dank der durchdachten Raumaufteilung und der praktischen Ausstattung bietet diese Wohnung eine ansprechende Wohnqualität. Wenn Sie auf der Suche nach einem gut geschnittenen Zuhause sind, das Ihnen sowohl Komfort als auch Funktionalität bietet, dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Wir laden Sie ein, sich selbst ein Bild zu machen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Bitte beachten Sie, dass die Eigentumswohnung seit 2019 vermietet ist.



**Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Hiesfeld in Dinslaken zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung an die Autobahnen aus. Die nahegelegene A3 ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Autobahnen.

Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind in Hiesfeld gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit der Dinslakener Innenstadt sowie anderen Stadtteilen wie z. B. Oberhausen oder Duisburg.

Für den täglichen Bedarf stehen in Hiesfeld zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ein Supermarkt ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Bäckereien und weitere Geschäfte sind ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar und bieten alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Insgesamt bietet Hiesfeld eine attraktive Lage mit optimalen Verkehrsverbindungen und einer guten Versorgungslage, ideal für Familien, Berufstätige und alle, die eine lebendige und gut angebundene Wohngegend suchen.

**Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 51.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Objektnummer: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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