Dinslaken – Eppinghoven

Lage überzeugt: Einzigartiges Objekt mit Charme und Charakter

??????? ????????: 25174009

???? ??????: 799.000 EUR • ?????????: ca. 208 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 662 m²

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

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

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ??? ?????

??????? ????????	25174009
?????????	ca. 208 m²
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1979
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 7 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	799.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????? ?????	ca. 45 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.04.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	148.00 kWh/m²a
???????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1979

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

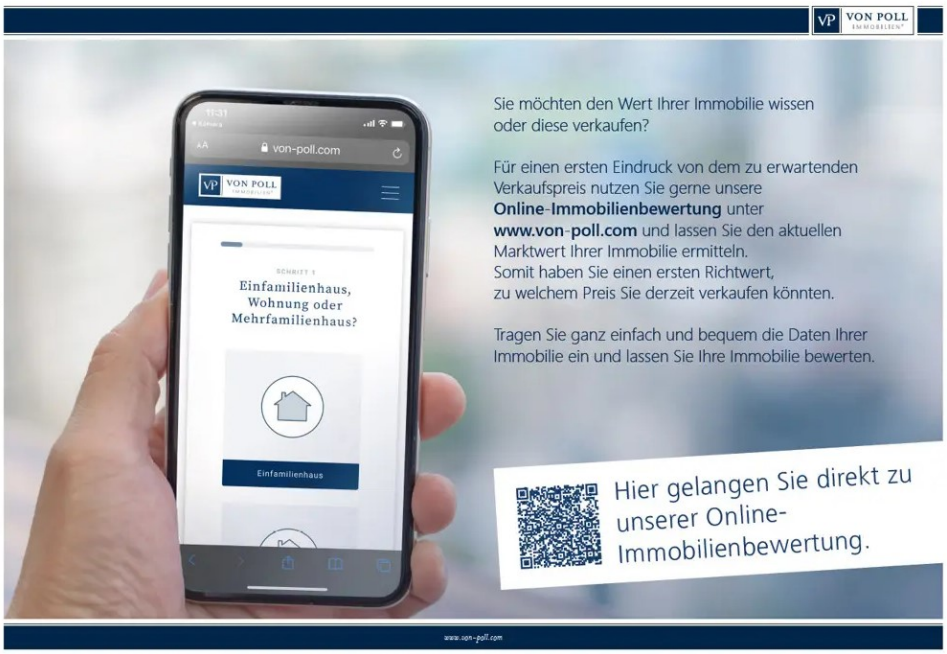
?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

?? ???????



??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

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

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 208 m² ein großzügiges und komfortables Wohnambiente. Das Haus befindet sich auf einem ca. 662 m² großen Grundstück und bietet sowohl ausreichend Platz für eine Familie als auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, die ideal für Familienmitglieder oder Gäste geeignet sind. Drei Badezimmer, ein modernes Bad im Erdgeschoss, ein Gäste-WC und ein weiteres Bad im Keller, bieten ausreichend Komfort für alle Bewohner. Das Wannenbad im Obergeschoss ergänzt das Angebot harmonisch.

Der Wohnbereich ist durch einen Kamin im Wohnzimmer gekennzeichnet, der eine gemütliche Atmosphäre schafft und zu entspannten Stunden einlädt. Die Option einer offenen Küche ermöglicht es, das Wohnkonzept individuell zu gestalten. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und erleichtert tägliche Hausarbeiten.

Technisch wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert, um eine effiziente Beheizung durch die Gasheizung sicherzustellen. Die Elektronik im Haus wurde ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht. Die Fenster wurden teilweise 2011 ersetzt und tragen zu einer guten Energieeffizienz bei, die durch die neue Dämmung des Kellers weiter unterstützt wird. Ein neuer Abwasserschacht trägt zur Störungsfreiheit der Anlagen bei.

Im Außenbereich wurde die Terrasse neu angelegt, wodurch der Garten eine attraktive Erweiterung des Wohnbereichs darstellt. Die grundwasserbetriebene Bewässerung des Gartens erleichtert die Pflege der Grünflächen erheblich. Teilweise elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Der Keller bietet nicht nur Platz für Technik und Lagerung, sondern auch eine Werkstatt, die Hobbybastler und Heimwerker begeistern wird, sowie zwei Räume, die zu Wohnzwecken dienen können.

Keinesfalls zu vernachlässigen ist schließlich der Hinweis, dass die Möglichkeit eines zusätzlich raumschaffenden Anbaus möglich ist.

Diese gepflegte Immobilie bietet durch ihre Raumverteilung nicht nur ausreichend Platz, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine große Familie oder für das Arbeiten von zu Hause aus. Eine Besichtigung lohnt sich, um die zahlreichen Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben und sich von ihrem Potenzial zu überzeugen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen runden das Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Qualität und den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

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

- Gasheizung (2021)
- Fliesen / Parkett / Teppich
- Holzfenster Doppel verglast / teilweise dreifach verglast
- Elektronik teilweise erneuert
- Grundwasserbetriebene Gartenbewässerungsanlage
- Einbauküche mit Durchreiche
- Kamin
- Rollläden teilweise elektrisch
- Keller umfassend saniert
- Garage und 7 Stellplätze
- Markise

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

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

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentral gelegenen Stadtteil von Dinslaken, im Ortsteil Eppinghoven. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch für Paare attraktiv ist.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit einer nahegelegenen Bushaltestelle, die eine schnelle Verbindung zum Dinslakener Hauptbahnhof gewährleistet. Von dort aus gelangen Sie bequem in die umliegenden Städte und Regionen.

Die Nähe zu den Autobahnen A3 und A59 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und erleichtert somit die Erreichbarkeit anderer Städte und Arbeitsorte.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist die Nähe zum Rotbach und zum Rhein ein besonderer Pluspunkt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Zudem profitieren die Anwohner von einer guten Infrastruktur, die Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen umfasst.

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 148.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

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

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

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

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

www.von-poll.com