

Dinslaken – Hiesfeld

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

CODICE OGGETTO: 25227478



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

PREZZO D'ACQUISTO: 209.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                           |                                                                                       |
|---------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25227478              | Prezzo d'acquisto         | 209.000 EUR                                                                           |
| Superficie netta    | ca. 68 m²             | Appartamento              | Piano                                                                                 |
| Piano               | 1                     | Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Vani                | 3                     | Stato dell'immobile       | Curato                                                                                |
| Camere da letto     | 2                     | Tipologia costruttiva     | massiccio                                                                             |
| Bagni               | 2                     | Caratteristiche           | Balcone                                                                               |
| Anno di costruzione | 2000                  |                           |                                                                                       |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |                           |                                                                                       |

CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Dati energetici

|                                         |                          |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato            | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Teleriscaldamento Vapore | Consumo finale di energia                             | 51.00 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.05.2035               | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
|                                         |                          | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                                |

CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

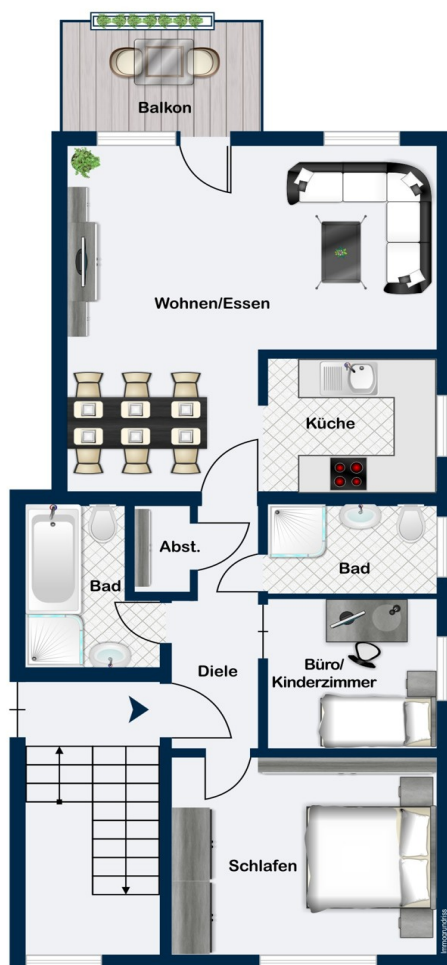
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 51.00 kwh/(m²\*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 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.

**CODICE OGGETTO: 25227478 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

**Tel.:** +49 208 - 62 93 180 0

**E-Mail:** oberhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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