Dinslaken – Hiesfeld

Flexibel wohnen und vermieten – Zweifamilienhaus auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26052024



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187.1 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1054 m²

Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

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

Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26052024
Wohnfläche	ca. 187.1 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	25.06.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	243.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Grundrisse






Hobbyraum
Flur
Hobbyraum



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: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1962 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 187 m² auf einem großzügigen 1.054 m² großen Grundstück.
Die Immobilie bietet viel Platz, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Flexibilität für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Ob als großzügiges Zuhause für die ganze Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie eröffnet vielseitige Möglichkeiten.
Aktuell wird das Haus als Zweifamilienhaus genutzt. Die Erdgeschosswohnung steht leer und kann sofort selbst bezogen oder neu vermietet werden. Die Wohnung im Dachgeschoss ist derzeit vermietet und bietet somit bereits laufende Mieteinnahmen.

Die Erdgeschosswohnung empfängt Sie mit einem hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich. Ein behaglicher Kamin sorgt hier für eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Das große Panoramafenster durchflutet den Raum mit Tageslicht und eröffnet einen schönen Blick in den weitläufigen Garten. Über eine separate Terrassentür gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den Außenbereich. Das Herzstück des Gartens bildet ein imposanter Solitärbaum, der dem Grundstück eine ganz besondere Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird die Wohnebene durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer – flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer –, eine Küche sowie ein Badezimmer.
Die Dachgeschosswohnung bietet ebenfalls ein durchdachtes Raumkonzept mit einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche sowie einer überdachten Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
Zusätzliche Nutzfläche bieten der Spitzboden mit zwei weiteren vielseitig nutzbaren Räumen sowie das Kellergeschoss mit mehreren Abstellräumen, einem Duschbad, einem Waschkeller und dem Heizungsraum. Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmeheizung die größtenteils aus erneuerbaren Energieträgern gespeist wird und somit eine zukunftsorientierte sowie nachhaltige Wärmeversorgung gewährleistet.
Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen sowie einen zusätzlichen Stellplatz, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten.
Eine Immobilie mit viel Platz, einem traumhaft weitläufigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, mehrere Generationen oder Käufer, die Wohnen und Vermögensaufbau miteinander verbinden möchten.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.
Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage des beliebten Dinslakener Stadtteils Hiesfeld. Der Stadtteil zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Norden Dinslakens und zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, moderner Infrastruktur sowie einem hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Lage der Immobilie verbindet eine gute Erreichbarkeit mit einer familienfreundlichen Umgebung und bietet damit ideale Voraussetzungen für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.
Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten sowie Schulen verschiedener Bildungsstufen sind schnell erreichbar. Hiesfeld verfügt über ein lebendiges Ortszentrum mit vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, sodass eine hervorragende Nahversorgung gewährleistet ist. Die Wohnlage profitiert zudem von kurzen Wegen zu Supermärkten und weiteren Einzelhandelsangeboten.
Für Pendler bietet der Standort eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A3 und A59 sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Oberhausen, Duisburg, Essen, Düsseldorf und in das gesamte Ruhrgebiet. Darüber hinaus verfügt Dinslaken über einen Bahnhof mit Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile.
Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Hiesfeld grenzt an weitläufige Wald- und Grünflächen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Der nahegelegene Naturraum des Niederrheins sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien, Paare und Senioren. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur macht den Stadtteil besonders attraktiv.
Die Wohnlage wird insgesamt als solide bis gut bewertet und zeichnet sich durch eine ausgewogene Infrastruktur, gute Erreichbarkeit sowie ein angenehmes Wohnumfeld aus. Schulen, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich überwiegend in kurzer Distanz, wodurch eine hohe Alltagstauglichkeit gewährleistet wird. Gleichzeitig sorgt die gewachsene Nachbarschaft für ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld.
Insgesamt handelt es sich um einen gut angebundenen und nachgefragten Wohnstandort innerhalb Dinslakens, der sowohl durch seine infrastrukturellen Vorzüge als auch durch seine Nähe zu Natur- und Erholungsflächen überzeugt. Die Lage eignet sich hervorragend für langfristig stabile Wohnnutzungen und bietet gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilie.

Objektnummer: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Sonstige Angaben

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.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: 26052024 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com