Dinslaken

Großzügige und helle Etagenwohnung mit praktischem Tiefgaragenplatz

Objektnummer: 26174013



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

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

Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Auf einen Blick

Objektnummer	26174013
Wohnfläche	ca. 102 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	74 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Die Immobilie





Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

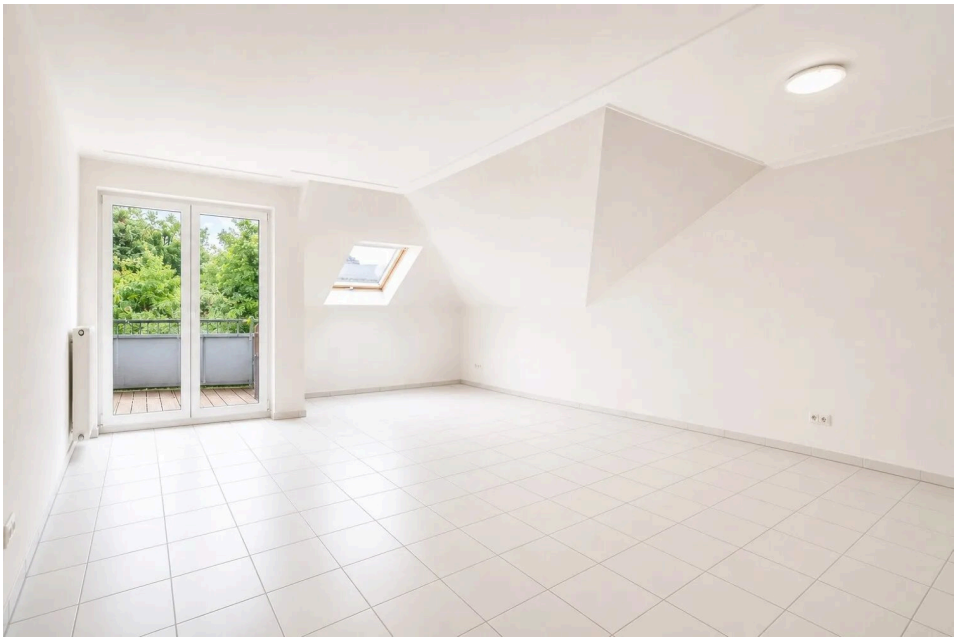
Die Immobilie





Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Die Immobilie





Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Die Immobilie





Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Die Immobilie





Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Die Immobilie





Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Die Immobilie



Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre attraktive Größe von ca. 102 m² Wohnfläche und die durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie wurde im Jahr 1994 erbaut und befindet sich in einem ansprechenden Zustand. Insgesamt stehen Ihnen 3,5 großzügige Zimmer zur Verfügung, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Bereits beim Betreten des Wohnbereichs wird deutlich, dass hier Wert auf Funktionalität gelegt wurde: Die Wohnung bietet sowohl dem Alltag als auch geselligen Momenten ausreichend Platz zur freien Entfaltung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zum überdachten Balkon: Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangen Sie direkt ins Freie. Der Balkon lädt auch bei wechselhaftem Wetter zu entspannenden Stunden im Außenbereich ein und vergrößert das Platzangebot der Wohnung auf angenehme Weise.

Die Wohnung bietet ein voll ausgestattetes, hell gefliestes, innenliegendes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, welche den täglichen Komfort gewährleisten. Dank der vorhandenen Rollläden profitieren Sie zudem von höchstem Wohnkomfort in puncto Verdunklung und Sichtschutz. Die Erwärmung des Objekts erfolgt zuverlässig und praktisch durch eine zeitgemäße Fernwärme-Heizanlage.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der Ihren Pkw sicher und wettergeschützt unterbringt. Somit entfällt die Parkplatzsuche und Sie erreichen Ihr Zuhause stets bequem und entspannt.
Das Hausgeld beträgt derzeit ca. 372,00 €.

Ein wichtiges Detail hinsichtlich der Präsentation: Der Großteil der angezeigten Fotos wurde aufgrund der Interessenwahrung des aktuellen Mieters mit KI bearbeitet. Dies gewährleistet, dass die Privatsphäre respektiert wird und Sie sich dennoch einen fundierten Eindruck der Wohnung verschaffen können.

Zusammengefasst überzeugt diese Etagenwohnung mit einer angenehmen Größe, durchdachten Details wie Zugang zum Balkon aus zwei Räumen und einem eigenen Tiefgaragenstellplatz. Sie eignet sich ideal für Interessenten, die Wert auf Komfort, Funktionalität und Lage in einer gepflegten Wohnanlage legen. Wenn Sie sich angesprochen fühlen, laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein, um die vielfältigen Möglichkeiten selbst zu entdecken.

Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Ausstattung und Details

- doppelverglaste Kunststofffenster
- Beheizung über die Fernwärme
- Teppich sowie Fliesenböden
- Röllläden
- Tiefgaragenstellplatz
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller
- Kellerraum zur alleinigen Nutzung

Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Alles zum Standort

Dinslaken präsentiert sich als eine mittelgroße Stadt im Ruhrgebiet mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem überwiegend wohnwirtschaftlichen Profil. Die Stadt zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur aus, die insbesondere durch schnelle Autobahnverbindungen und eine effiziente Schienenanbindung eine ausgezeichnete Erreichbarkeit zu den umliegenden Wirtschaftszentren wie Duisburg, Essen und Düsseldorf gewährleistet. Diese verkehrsgünstige Lage macht Dinslaken zu einem attraktiven Pendlerstandort mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einer beständigen Nachfrage nach Wohnraum.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die das Familienleben bereichern: Hochwertige Bildungseinrichtungen wie das Berufskolleg Dinslaken, das Theodor-Heuss-Gymnasium sowie mehrere Grundschulen und Kindertageseinrichtungen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders entspannt gestaltet. Die medizinische Versorgung ist durch das St. Vinzenz-Hospital und das Evangelische Krankenhaus, beide in nur 3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, sowie nahegelegene Apotheken, optimal gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung bieten vielfältige Parks, Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und Erholung im Grünen. Zudem laden kulturelle Highlights wie das Burgtheater und das Jugendzentrum zu bereichernden Erlebnissen ein. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch Buslinien mit Haltestellen in nur 1 bis 6 Minuten Fußweg, ermöglicht eine mühelose Mobilität für die ganze Familie.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, attraktiven Freizeitangeboten und verlässlicher Bildungsinfrastruktur schafft ein Umfeld, das langfristig Sicherheit und Rendite vereint. Diese Lage überzeugt durch ihr ausgewogenes Verhältnis von Stabilität und Entwicklungschancen.

Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

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.

Objektnummer: 26174013 - 46535 Dinslaken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com