Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Großzügige Doppelhaushälfte mit sonnigem Garten und zwei Stellplätzen

Objektnummer: 26174020



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 696 m²

Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

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

Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26174020
Wohnfläche	ca. 133 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	489.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	156.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.10.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Charakter, geprägt von gewachsenen Strukturen und einer ruhigen Selbstverständlichkeit. Schon beim Eintreten empfängt einen der großzügige Eingangsbereich mit offener Holztreppe und warmer Keramik auf dem Boden, während das Licht durch die Fenster auf die fein abgestimmte Einrichtung fällt. Die Wege durch das Haus sind klar, alles wirkt durchdacht. Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit Kamin in angenehmer Weite, verbunden durch fließende Übergänge und große Fensterfronten, die den Blick auf den Garten lenken. Das Zusammenspiel von Parkett und Teppichen verleiht dem Raum eine einladende Atmosphäre, in der sich das Leben entfalten darf, mal lebendig, mal ganz entspannt.

Die Küche schließt sich harmonisch an und bietet ausreichend Platz. An das Wohnzimmer angrenzend lädt die Terrasse dazu ein, den Tag an der frischen Luft ausklingen zu lassen, während der Garten mit seinem gewachsenen Grün einen Rahmen für ruhige Momente schafft. Die gepflegte Bepflanzung rundet das Bild ab, ohne sich in den Vordergrund zu drängen. Die Terrasse und die Loggia bieten Raum für unterschiedliche Stimmungen, je nach Lust und Laune, Sonne oder Schatten.

Im Obergeschoss liegen zwei Schlafzimmer, jedes mit seinem eigenen Charakter und Rückzugsqualität. Großzügige Fenster lassen viel Licht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Gästezimmer oder Büro. Die zwei Badezimmer bieten Komfort und sind mit allem ausgestattet, was den Alltag erleichtert.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1979 und wurde stets gepflegt. Fernwärme sorgt für wohlige Wärme, teils elektrische Rollläden unterstützen den Komfort. Zwei Stellplätze bieten Platz für Fahrzeuge, abgerundet durch praktische Details wie einen separaten Zugang zum Garten. Die ursprüngliche Genehmigung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist in der Struktur noch spürbar und eröffnet Spielräume für individuelle Wünsche.

Zwischen gewachsenem Garten und einer Architektur, die auf Langlebigkeit setzt, entsteht auf rund 133 Quadratmetern Wohnfläche ein Zuhause, das leise Werte lebt. Hier lässt sich der Tag beginnen und beenden, drinnen wie draußen, mit Blick ins Grüne und dem Gefühl von Beständigkeit.

Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

Ausstattung und Details

- Die Beheizung erfolgt über die Fernwärme
- Die Holzfenster sind doppelverglast
- Die Bodenbeläge bestehen aus Teppich, Fliesen und Parkett
- Kamin
- Einbauküche
- Zwei Stellplätze

Objektnummer: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

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: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

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: 26174020 - 46535 Dinslaken – Dinslaken-Stadt

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