

Architektonisch besondere und nachhaltig konzipierte Immobilie in TOP- Lage von Dinslaken-Bruch!



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus
Adresse: 46537 Dinslaken
Baujahr: 1995
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 157,49 m²
Nutzfläche (ca.): 11 m²
Grundstücksfläche (ca.): 268 m²
Nebenkosten (ca.): 138,- €
Heizkosten (ca.): 75,- €

Kaufpreis
€ 449.000,-

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	46537 Dinslaken
Baujahr	1995
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	157,49 m ²
Nutzfläche (ca.)	11 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	268 m ²
Kaufpreis	449.000,- €
Nebenkosten (ca.)	138,- €
Heizkosten (ca.)	75,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	77,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-03-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



Objektbeschreibung:

Diese im Jahr 1995 in massiver Bauweise errichtete Immobilie vereint zeitlose Architektur mit einem durchdachten, ökologisch orientierten Gesamtkonzept. Auf einer Wohnfläche von ca. 157 m² und einem Grundstück von 268 m² wurde ein Wohnraum geschaffen, der Offenheit, Funktionalität und Nachhaltigkeit harmonisch miteinander verbindet.

Das Erdgeschoss in Hochparterre überzeugt durch einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, der gemeinsam mit der Küche das Herzstück des Hauses bildet. Die fließenden Übergänge sorgen für ein modernes, luftiges Wohngefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer sowie ein hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist der Kaminofen im Wohnbereich, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von der Küche sowie vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Holzterrasse und in den Außenbereich - ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die beeindruckende Galerie im Obergeschoss unterstreicht die architektonische Besonderheit des Hauses und verstärkt das Gefühl von Weite und Offenheit. Die Dachverglasung dient zur passiven solaren Wärmeengewinnung, insbesondere in den Übergangszeiten und ermöglicht Helligkeit und Weitblick!

Das voll ausgebaute Untergeschoss erweitert die Immobilie um wertvolle Wohn- und Nutzfläche. Hier stehen drei weitere Räume zur individuellen Nutzung - beispielsweise als Kinderzimmer-, Gäste- oder Hobbyräume - zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschaftsraum, einen Technikraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche.

Der Außenbereich wurde vollständig pflegeleicht gestaltet: Anstelle von Rasenflächen finden sich hier hochwertig gepflasterte Bereiche sowie Holzdielen. Dies ermöglicht eine ganzjährig unkomplizierte Nutzung und minimiert den Pflegeaufwand erheblich - ideal für alle, die Komfort und Funktionalität im Außenbereich schätzen.

Ergänzt wird das Angebot noch durch eine überbreite Garage direkt hinter dem Garten. Vor dem Haus steht ein weiterer Stellplatz zur Verfügung.

Ausstattung:

Die Immobilie wurde konsequent unter ökologischen Gesichtspunkten geplant:

- Minimierung der versiegelten Fläche durch kompakte Bauweise
- Begrünte Dachflächen, die der Natur Fläche zurückgeben und das Mikroklima verbessern
- Regenwassermanagement über Zisternen zur verzögerten Rückführung

in den natürlichen Wasserkreislauf

- Dachverglasung zur passiven solaren Wärmeengewinnung, insbesondere in den Übergangszeiten

Dieses nachhaltige Konzept verbindet Umweltbewusstsein mit effizientem Ressourceneinsatz und langfristiger Wohnqualität.

Das Gebäude steht in einer sogenannten "weißen Wanne" und ist dadurch zuverlässig gegen drückendes Grundwasser geschützt.

Ausstattung & Komfort

- Fußbodenheizung für gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung
- Kaminofen im Wohnbereich
- Großzügige Holzterrasse mit Zugang von Wohnbereich und Küche
- Zwei Badezimmer (Badewanne im Erdgeschoss, Dusche im Untergeschoss)
- Helle, offene Raumgestaltung
- teilweise elektrische Rollläden

Im Jahr 2019 wurde die Heizungsanlage erneuert und mit einer Brennwerttherme ausgestattet.

Kupferwasserleitungen wurden im Jahr 2012, ein letztes Stück im Jahr 2024, gegen Kunststoff/Aluverbund ausgetauscht.

Im Jahr 2025 wurde das gesamte Untergeschoss umfassend renoviert. In diesem Zuge wurde ein neues modernes Badezimmer mit Dusche eingebaut sowie neue Bodenbeläge verlegt. Dadurch präsentiert sich dieser Bereich in einem zeitgemäßen und hochwertigen Zustand. Im Erdgeschoss wurden ebenfalls im Wohn-Essbereich die Bodenbelege erneuert.

Die Einbauküche inklusive Elektrogeräten verbleibt unentgeltlich in der Wohnung.

Lagebeschreibung:

Schöner Wohnen im Dinslakener-Bruch! Hier gibt es momentan selten Gelegenheiten eine Immobilie dieser Art zu erwerben.

Eine regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist durch öffentliche Verkehrsmittel, sowie der Autobahnanbindung und der Bundesstraße 8 gegeben.

Sonstiges:

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die Wert auf nachhaltiges Wohnen, eine offene Architektur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen. Die Kombination aus durchdachtem Raumkonzept, modernisiertem Untergeschoss und ökologischer Bauweise macht dieses Objekt zu einer seltenen und attraktiven Gelegenheit.

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé inklusive virtuellem 360°-Rundgang an und gewinnen Sie einen umfassenden Eindruck dieser attraktiven Immobilie.

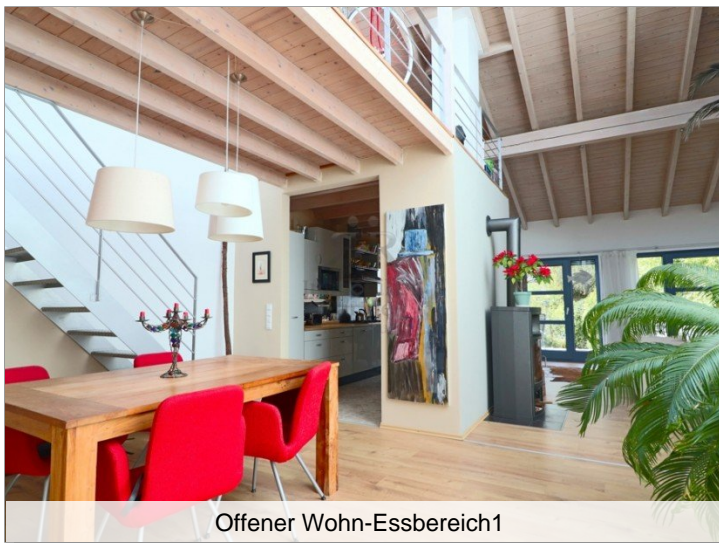
Einziehen und wohlfühlen - nutzen Sie diese besondere Gelegenheit!

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie im Detail vorzustellen.

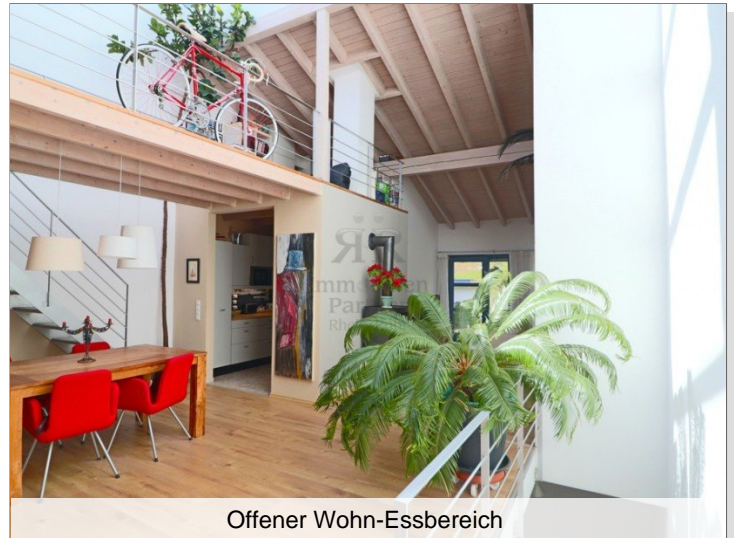
Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass im Erfolgsfall eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis vom Käufer zu zahlen ist. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig. Mit Ihrer Anfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an.

Die Angaben zum Objekt beruhen auf den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir daher keine Gewähr.

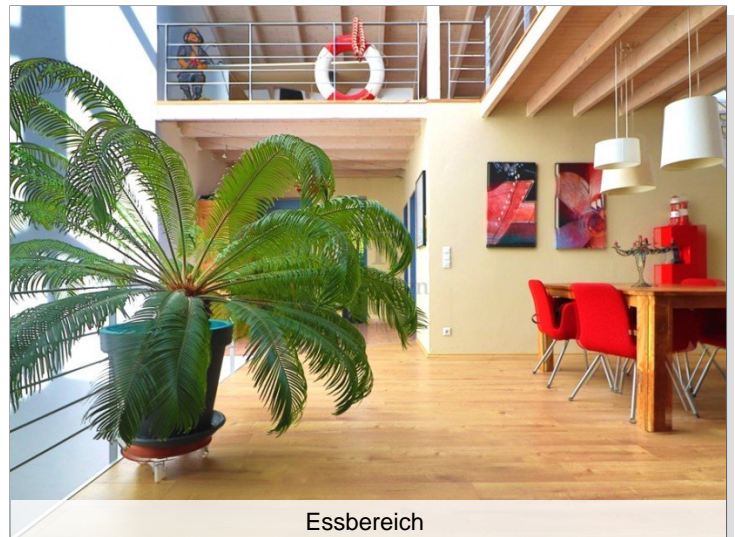
Objektbilder:



Offener Wohn-Essbereich1



Offener Wohn-Essbereich



Essbereich



Wohnzimmer

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



Wohnzimmer



Ausblick von der Galerie



offenes Wohnzimmer2



1.OG_Galerie



Küche



Küche

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



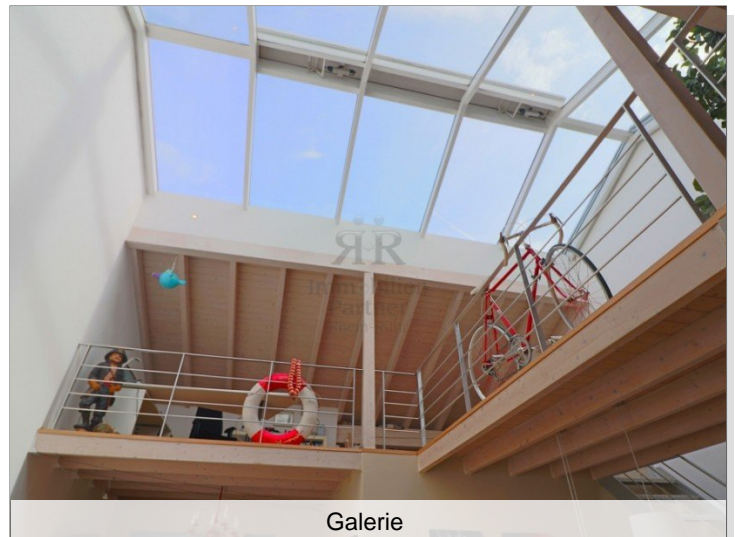
Küche



1. OG-Galerie



EG_Schlafzimmer



Galerie



EG_Schlafzimmer1



EG_Badezimmer

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



Souterrain_Diele



Souterrain_Raum 1



Souterrain_Badezimmer



Souterrain_Raum 2



Souterrain_Badezimmer



Souterrain_Raum 3

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



Souterrain_Raum 3a



Rückansicht + Garten



Rückansicht



Garten



Terrassenansicht + Teich



Terrasse

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



Garten



Garage



Vorderansicht



Garage1



Vorderansicht

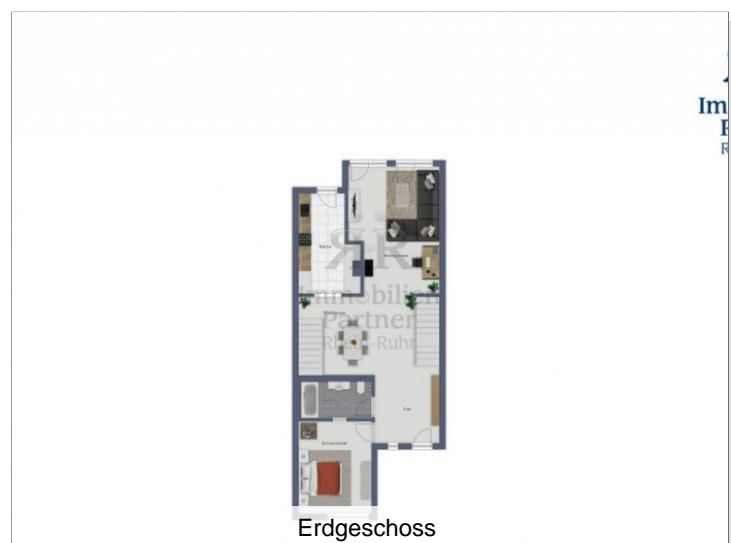
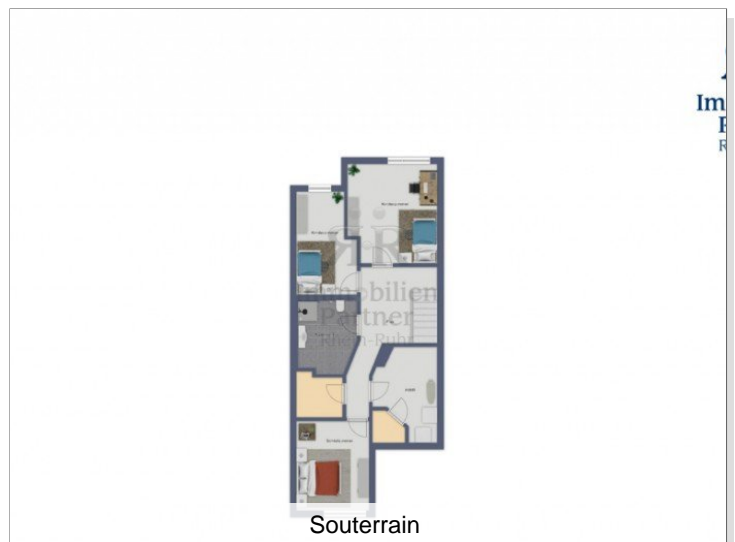
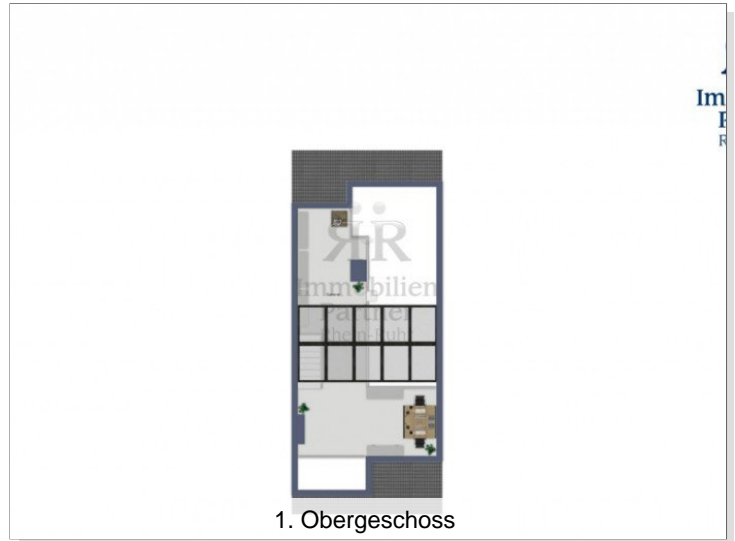
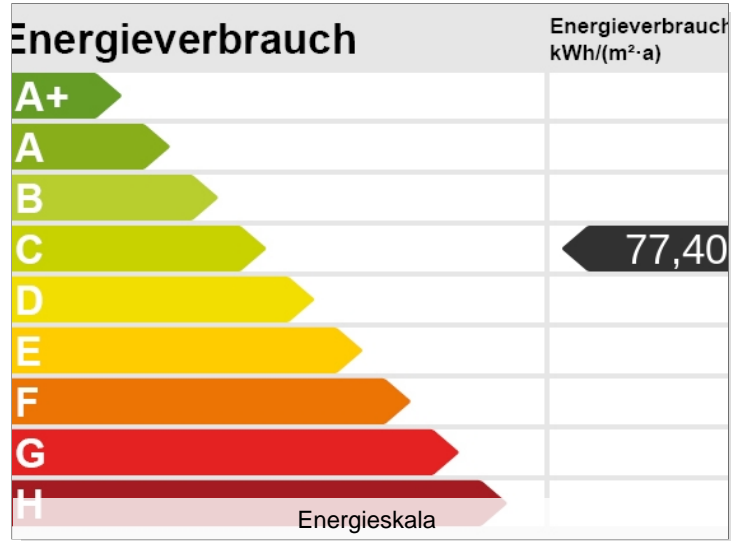


Garagenansicht

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 157,49 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001588



Souterrain_Diele1

