

EXPOSÉ

Barrierefreie Penthousewohnung mit großer Dachterrasse und Aufzug im modernen Architektenhaus!



ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung
Adresse: 46537 Dinslaken
Baujahr: 2016
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 100 m²
Nutzfläche (ca.): 9 m²
Nebenkosten (ca.): 59,- €
Hausgeld (ca.): 450,- €
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 479.000,-

> Penthousewohnung

> Dinslaken

> 3 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001605



Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	46537 Dinslaken
Baujahr	2016
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Nutzfläche (ca.)	9 m²
Kaufpreis	479.000,- €
Nebenkosten (ca.)	59,- €
Hausgeld (ca.)	450,- €
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	62,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2026-06-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2016
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung

Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.01.2027
Provision für Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

> Penthousewohnung

> Dinslaken

> 3 Zimmer

> 100 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001605



Objektbeschreibung:

Hier sind Komfort und Wohnqualität von Beginn an vereint!

Diese exklusive Penthousewohnung vereint modernes Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 100 m² - wobei die beeindruckende Dachterrasse mit ca. 46 m² bereits anteilig in die Wohnfläche eingerechnet wurde - bietet diese Immobilie ein Wohnkonzept, das sowohl in puncto Komfort als auch hinsichtlich seiner Flexibilität überzeugt.

Die stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss - zugleich die oberste Etage - eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten. Ein Personenaufzug ist selbstverständlich vorhanden und ermöglicht einen komfortablen sowie weitgehend barrierearmen Zugang zur Wohnung.

Das Herzstück der Immobilie bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein absolutes Highlight stellt die außergewöhnlich großzügige Dachterrasse mit einer Fläche von rund 46 m² in sonniger Südwestlage dar. Ob entspannte Sonnenstunden, gesellige Grillabende, ein stilvoller Loungebereich oder Platz für Pflanzen und hochwertige Outdoor-Möbel - hier genießen Sie Ihre ganz persönliche Freiluftoase mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und einem Höchstmaß an Wohnqualität.

Das im Jahr 2016 in massiver Bauweise errichtete Sechsparteienhaus überzeugt durch seine hochwertige Bauausführung und die ansprechende Architektur. Die moderne Putzfassade in Kombination mit repräsentativen Klinkerelementen verleiht dem Gebäude einen zeitlosen und hochwertigen Charakter mit besonderem Wohnflair.

Das großzügig gestaltete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Funktionalität.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie ein zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplätze.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und wird zum 01.01.2027 zur individuellen Nutzung frei.

Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage mit hervorragendem Vermietungspotenzial - diese Immobilie bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und maximale Flexibilität für Ihre Zukunftsplanung.

Ausstattung:

Beste Wohnlage trifft auf hochwertige Ausstattung

Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor. Sämtliche Fenster sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet, die komfortabel über Einzelschaltungen gesteuert werden können.

Für ein behagliches Wohnklima sorgt die komfortable Fußbodenheizung. Die Temperatur lässt sich in allen Wohnräumen individuell über eine elektronische Einzelraumregelung an Ihre persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Auch an heißen Sommertagen genießen Sie dank der vorhandenen Klimaanlage jederzeit angenehme Raumtemperaturen und ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Funktionalität. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Die modernen Aufzugsanlagen bringen Sie bequem und nahezu barrierefrei von der Tiefgarage bis unmittelbar vor Ihre Wohnung.

Für zusätzliche Sicherheit und Komfort sorgt die hochwertige Video-Gegensprechanlage.

Der moderne KfW-70-Standard in Verbindung mit einer effizienten Fernwärmeversorgung gewährleistet eine hohe Energieeffizienz und trägt nachhaltig zu niedrigen Energiekosten bei.

Lagebeschreibung:

Am Rande des beliebten Dinslakener Stadtteils Eppinghoven und unmittelbar am Naherholungsgebiet "Wohnungswald" gelegen, überzeugt diese Wohnlage durch ihre aufgelockerte Bebauung und das angenehme, ruhige Wohnumfeld. Hier genießen Sie ein entspanntes Wohnambiente mit nur geringem Durchgangsverkehr und einer hohen Wohnqualität.

Der nahegelegene Wohnungswald, die Rheinauen sowie der beliebte Tenderingssee befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradtouren, sportliche Aktivitäten und erholsame Stunden in der Natur.

Die Stadt Dinslaken liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebiets und gehört als große kreisangehörige Stadt zum Kreis Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie verbindet die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem und teilweise sogar fußläufig erreichbar.

- > Penthousewohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001605



Auch die Dinslakener Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Angeboten befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Der Bahnhof Dinslaken ist in etwa fünf Fahrminuten erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz. Die hervorragenden Verkehrsanbindungen an die Autobahnen A3 und A59 sowie an das Bundesstraßennetz gewährleisten zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte des Ruhrgebiets und des Niederrheins. Ergänzt wird die ausgezeichnete Infrastruktur durch ein gut ausgebautes Netz an Bus- und Bahnverbindungen.

Sonstiges:

Diese außergewöhnliche Penthousewohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Senioren, die großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einem besonderen Wohngefühl verbinden möchten. Die Kombination aus moderner Architektur, einer beeindruckenden Dachterrasse, hochwertiger Ausstattung und einem außergewöhnlichen Maß an Privatsphäre macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot auf dem Dinslakener Immobilienmarkt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Zuhause ausführlich vor Ort und stehen Ihnen für sämtliche Fragen zur Verfügung.

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. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

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

Objektbilder:



Vorderansicht



Außenansicht + Tiefgaragenzufahrt



Seitenansicht

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001605



offener Wohn-Ess-Küchenbereich1



offene Küche



offener Wohn-Ess-Küchenbereich



Wohn-Esszimmer



Wohnzimmer



Blick aus der Küche

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001605



Schlafzimmer



Kinder-Gästezimmer-Büro



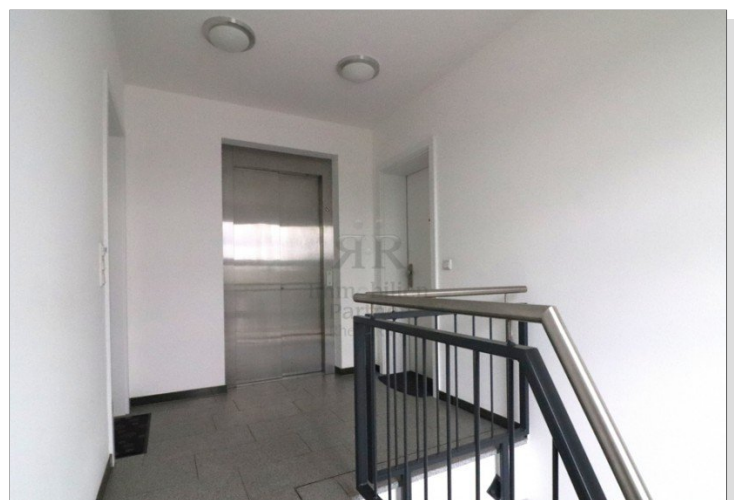
Schlafzimmer



Kinder-Gästezimmer-Büro1



Küche



Treppenhaus

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001605



Treppenhaus



Terrasse



Terrasse

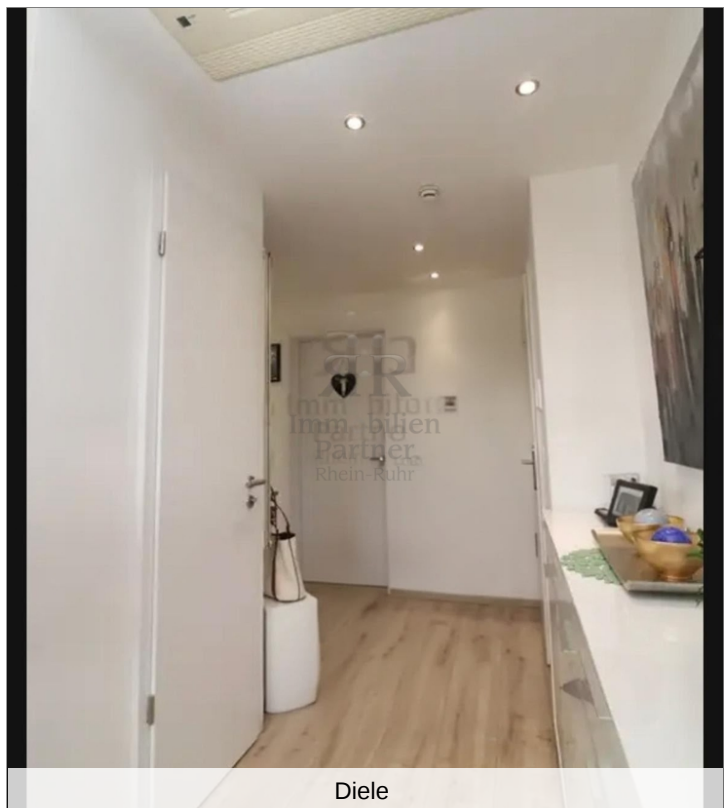


Außenansicht

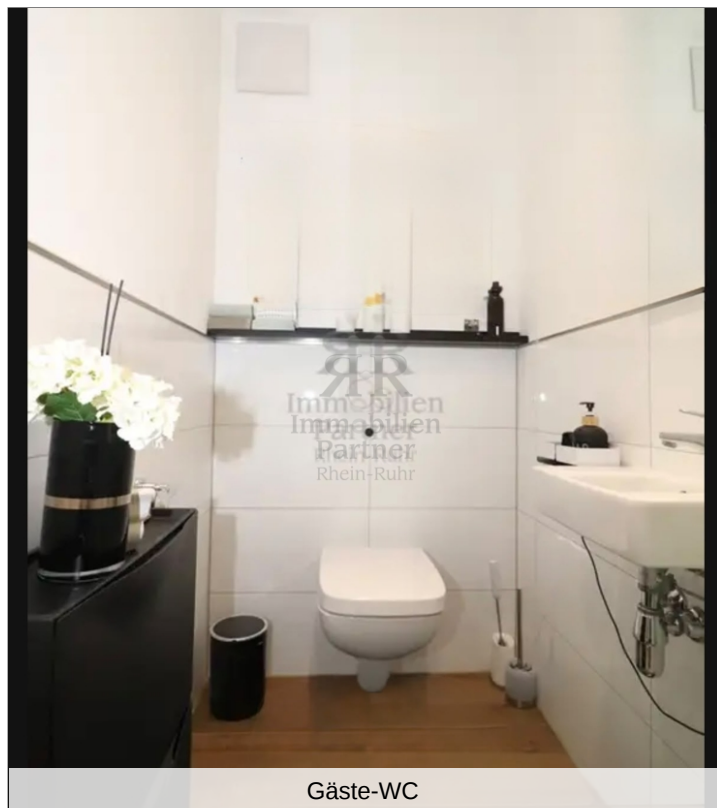
Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001605



Diele



Gäste-WC



Diele



Duschbad

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

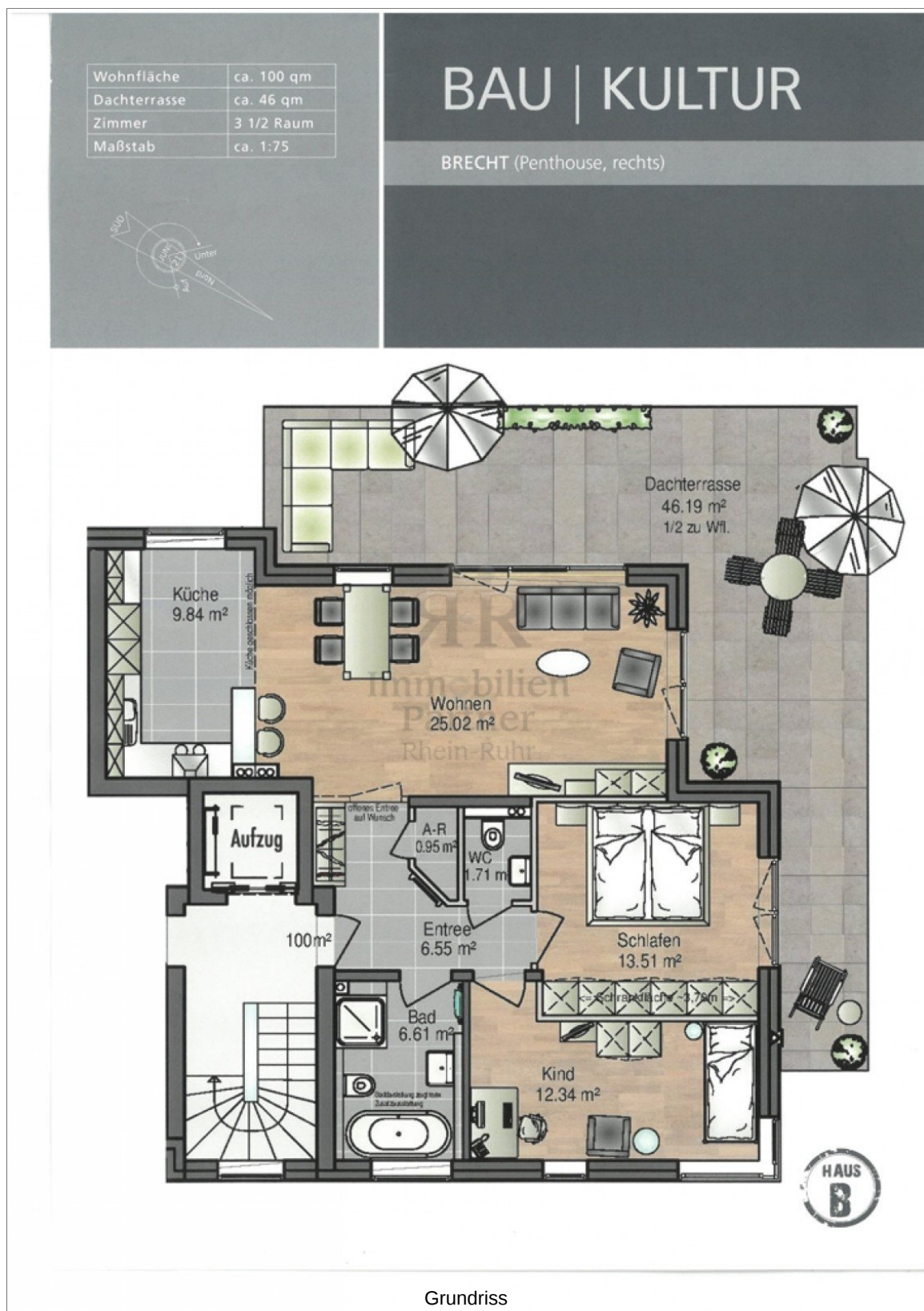
- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001605



Treppenhaus2

- > Penthousewohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001605



Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 100 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001605



Ansprechpartner:

Frau Andrea Heuser

Telefon: 004920644566581

Mobil: 00491742056709

E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

Firmendaten:**Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0

F 02064 456658-9

M 0172 2440665

info@immopartner-rr.de

www.immopartner-rr.de

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
 Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483
 Wesel, Ordnungsamt
 Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen: