Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

EXPOSÉ

Charmantes, freistehendes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 46535 Dinslaken

Baujahr: 1880

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 100 m²

Nutzfläche (ca.): 23 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.174 m²

Nebenkosten (ca.): 133,- €

Heizkosten (ca.): 138,- €

Kaufpreis € 295.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Dinslaken
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001638



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	46535 Dinslaken
Baujahr	1880
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Nutzfläche (ca.)	23 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.174 m²
Kaufpreis	295.000,- €
Nebenkosten (ca.)	133,- €
Heizkosten (ca.)	138,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	165,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1880
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Ofenheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Dinslaken
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001638



Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus verbindet den besonderen Charakter eines ursprünglich um 1880 errichteten Wohnhauses mit verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen. Das Objekt bietet ca. 100 m² Wohnfläche und steht auf einem großzügigen 1.174 m² großen Grundstück.

Durch die bereits erfolgten Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in wesentlichen Bereichen zeitgemäß und bietet zugleich Raum für individuelle Gestaltungsideen und weitere Anpassungen an die persönlichen Wohnbedürfnisse.

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist mit ca. 1880 angegeben. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen wird ein fiktives Baujahr von 1974 angesetzt.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das rund 1.174 m² große Grundstück. Die großzügige Fläche bietet viel Platz für Garten, Freizeit und Erholung und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ob familiengerechter Garten, großzügige Grünflächen, Spiel- und Freizeitbereiche oder die Verwirklichung eigener Gartenideen, hier steht ausreichend Fläche zur Verfügung.

Individuelles Wohnen mit Charakter!
Wer eine Immobilie mit Geschichte und eigenem Charakter sucht, findet hier eine interessante Kombination aus historischem Ursprung und bereits erfolgten Modernisierungen.

Die freistehende Bauweise, das großzügige Grundstück und die Wohnfläche von ca. 100 m² machen das Haus sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie interessant. Gleichzeitig bietet das Anwesen Potenzial für Käufer, die eine Immobilie Schritt für Schritt nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Ausstattung:

Am Gebäude wurden im Laufe der Jahre verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

1997: Modernisierung der Fenster
2000: Modernisierung des Badezimmers
2000: Erneuerung bzw. Modernisierung des Daches einschließlich Verbesserung der Wärmedämmung
2014: teilweise Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom)

Die vorgenommenen Maßnahmen stellen eine solide Grundlage für die weitere Nutzung des Hauses dar. Je nach individuellen Ansprüchen können darüber hinaus weitere Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Die Raumaufteilung ist wie folgt.

Erdgeschoss:
Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer großzügigen Eingangsdiele, die als zentraler Mittelpunkt des Hauses die einzelnen Wohnbereiche miteinander verbindet.
Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen funktionalen Küchenbereich inkl. Kaminofenanschlusses. Das angrenzende Wohn- und Esszimmer bildet den zentralen Aufenthaltsbereich des Hauses und bietet ausreichend Raum für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.
Ein weiteres Highlight des Erdgeschosses ist das große Tageslicht-Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage ein weiterer Raum, der sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Hier ist ebenfalls ein Anschluss für einen Kaminofen. Ein größerer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Raumangebot im Erdgeschoss.

Obergeschoss:
Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss mit einer kleinen Galerie, die den Zugang zu den weiteren Räumen bildet. Hier befinden sich ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Damit bietet das Haus eine flexible Raumaufteilung, die sich sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie eignet.

Neben dem Wohnhaus stehen auf dem Grundstück zwei separate Holzhäuser bzw. Schuppen zur Verfügung. Diese bieten zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und können beispielsweise für Gartengeräte, Fahrräder, Hobby oder Lagerzwecke genutzt werden.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Stellplatz zur Verfügung.

Darüber hinaus bietet die vorhandene Zufahrt weitere Abstellmöglichkeiten, sodass bei Bedarf zusätzliche Fahrzeuge auf dem Grundstück geparkt werden können.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage im Außenbereich des beliebten Dinslakener Stadtteils Averbruch. Hier genießen Sie eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Die Innenstadt von Dinslaken mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Autobahnen A 3 und A 59 sowie die entsprechenden Anschlussstellen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Dinslaken
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001638



befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets und des Niederrheins.

Sonstiges:

Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé über das Immobilienportal an und erhalten Sie weitere Informationen, Grundrisse sowie einen detaillierten Einblick in dieses attraktive Wohnangebot.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und ihrem besonderen Wohnambiente. Gerne präsentieren wir Ihnen das Haus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und stehen Ihnen für alle Fragen rund um die Immobilie zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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:



Aussenansicht



Aussenansicht



Garten



Grundstück

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Dinslaken
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001638





Grundstück



Badezimmer mit Dusche und Wanne



Vordere Terrasse



Zimmer



Zufahrt



Eingangsdiele und Treppenaufgang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

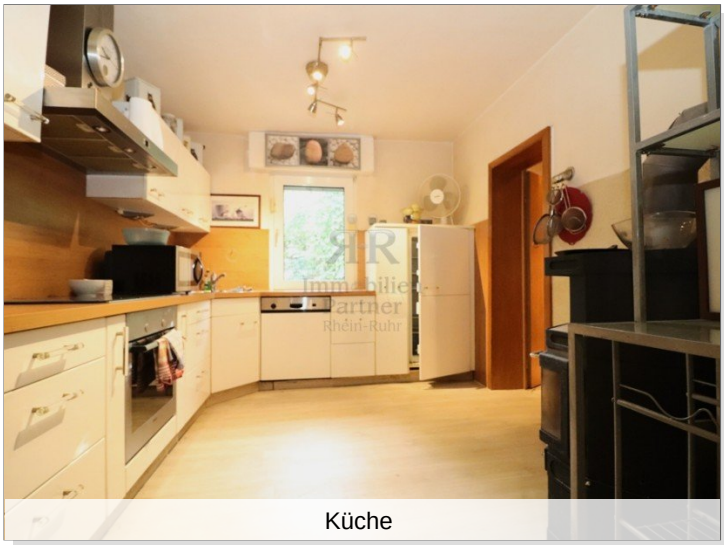
Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Dinslaken
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001638





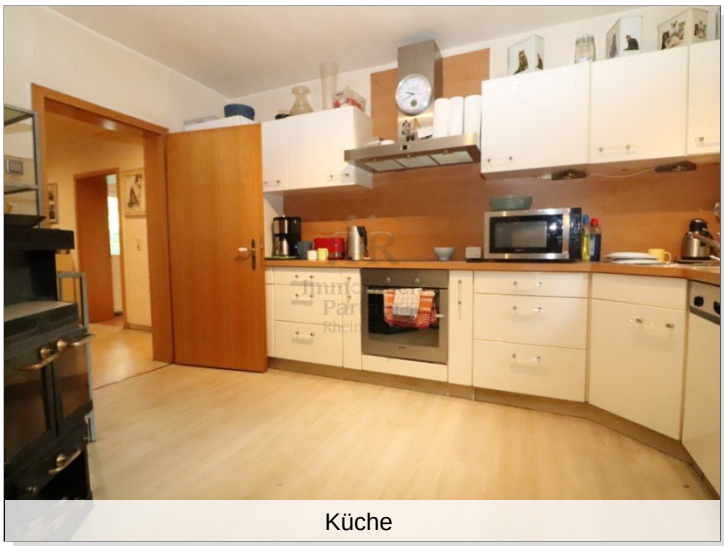
Eingangsdiele



Küche



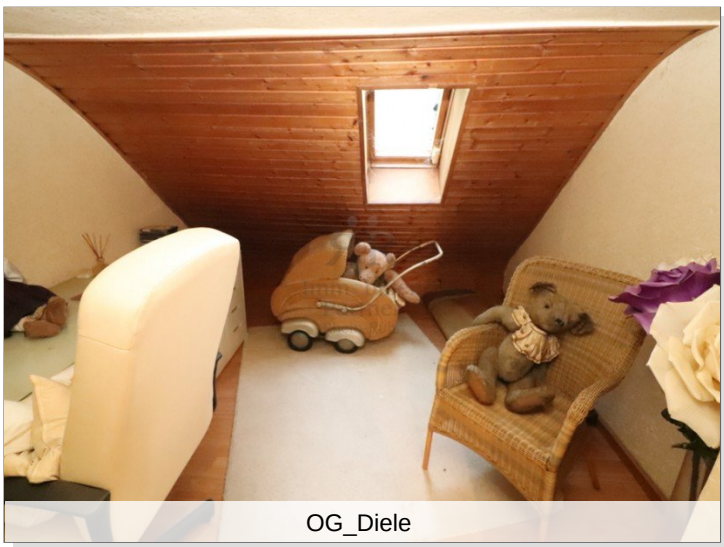
Esszimmer



Küche



Hintere Diele



OG_Diele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Dinslaken
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001638





OG-Diele



Wohnzimmer mit Kamin



Schuppen 1



Wohnzimmer



Schuppen 2



Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Einfamilienhaus
> Dinslaken
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001638



Wohnzimmer



Kamin



Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Dinslaken
> 4 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001638



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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026