

EXPOSÉ

Charmantes, freistehendes Einfamilienhaus auf traumhaftem Grundstück!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 46539 Dinslaken
Baujahr: 1957
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 101 m²
Nutzfläche (ca.): 50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.023 m²
Nebenkosten (ca.): 167,- €
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 398.000,-

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

> Einfamilienhaus
> Dinslaken
> 5 Zimmer

> 101 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001577



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	46539 Dinslaken
Baujahr	1957
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	101 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.023 m ²
Kaufpreis	398.000,- €
Nebenkosten (ca.)	167,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	5
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	142,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1957
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD

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

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 5 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001577



Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 vereint den unverwechselbaren Charme der 1950er-Jahre mit einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 1.023 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m² bietet die Immobilie insbesondere Paaren, kleinen Familien oder Naturliebhabern ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige Garten. Alter Baumbestand, Obstbäume sowie ein Nutzgarten schaffen eine idyllische Atmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, Freizeitgestaltung und Selbstversorgung. Gartenliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten.

Ein großzügiger Durchgang zwischen Ess- und Wohnzimmer verleiht dem Haus den charakteristischen Stil der 1950er-Jahre und sorgt für ein offenes, angenehmes Raumgefühl. Von beiden Räumen gelangen Sie direkt auf die große überdachte Terrasse, die zu entspannten Stunden mit Blick in den weitläufigen Garten einlädt.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: Diele, Gäste-WC, große Küche, Wohn- und Esszimmer sowie eine großzügige, überdachte Terrasse über die gesamte Hausbreite mit Zugang vom Wohn- und Essbereich

Obergeschoss: Flur, Tageslichtbad mit Dusche, Schlafzimmer mit kleinem Balkon und zwei miteinander verbundene Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Kellergeschoss: Heizungskeller, Zwei Abstell- bzw. Hausanschlussräume, Waschkeller mit direktem Zugang zum Garten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine ca. 10 Meter lange Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt neben dem Haus zur Verfügung. Weitere Fahrzeuge lassen sich auch noch auf der Garagenzufahrt parken.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Dinslakener Ortsteil Hiesfeld und überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie die gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Ausstattung:

Die Wohn-/Schlafräume im Erd- und Obergeschoss sind mit hellen Bodenfliesen ausgestattet und vermitteln ein freundliches Wohnambiente.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So erfolgten unter anderem die Erneuerung des Badezimmers und Gäste-WCs im Jahr 2006, der Austausch der Fenster im Jahr 2013 sowie die Modernisierung der

Heizungsanlage einschließlich der Wasser- und Heizungsleitungen im Kellerbereich. Darüber hinaus wurden Teile der Elektroinstallation im Jahr 2021 erneuert.

Das im Jahr 2006 modernisierte Tageslichtbad sowie das Gäste-WC wurden barrierearm gestaltet und präsentieren sich mit zeitlosen weißen Wandfliesen und modernen Sanitäranlagen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, ein WC sowie ein Fenster zur natürlichen Belüftung.

Die beiden miteinander verbundenen Zimmer im Obergeschoss eignen sich ideal als Kinderzimmer mit separatem Spiel- oder Arbeitsbereich, als Homeoffice oder für individuelle Nutzungskonzepte.

Ein auf dem Dach installiertes Solarmodul ergänzt die Ausstattung dieser Immobilie und sorgt für eine umweltfreundliche sowie kostenfreie Unterstützung der Warmwasseraufbereitung.

Lagebeschreibung:

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

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

Ein besonderer Vorzug dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Wald- und Naherholungsgebieten rund um das Rotbachtal, den Rotbachsee und den Hiesfelder Wald. Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Naturlandschaft des Naturparks Hohe Mark und bieten hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Ob ausgedehnte Spaziergänge mit dem Hund, sportliche Jogging- oder Fahrradrunden oder entspannte Stunden in der Natur - diese Wohnlage bietet beste Voraussetzungen für alle, die naturnah leben und ihre Freizeit aktiv gestalten möchten.

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 5 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001577



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:



Vorderansicht



Vorderansicht1



Garanzufahrt



Vorgarten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 5 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001577



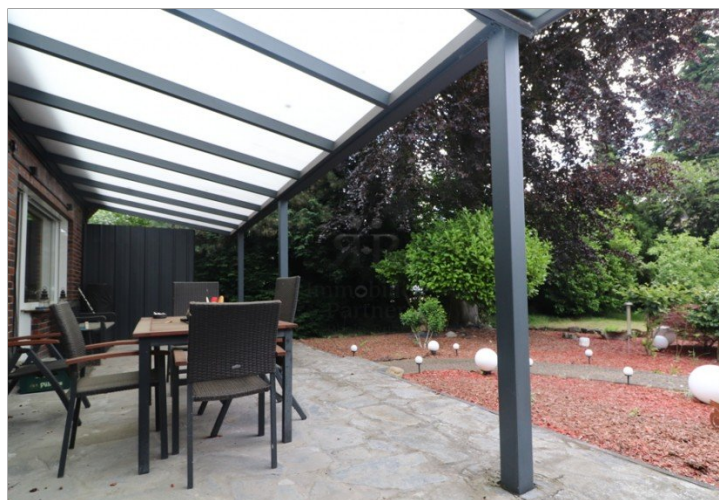
Garage3



Außenterrasse 1



Seitenansicht



Außenterrasse2



Außenterrasse



Terrasse und Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 5 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001577



Rückansicht



Garten



Rückansicht



Garten



Garten



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 5 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001577



Eingangsdiele und Treppenaufgang



Küche1



Treppenaufgang



Esszimmer und Wohnzimmer



Küche



Esszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 5 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001577



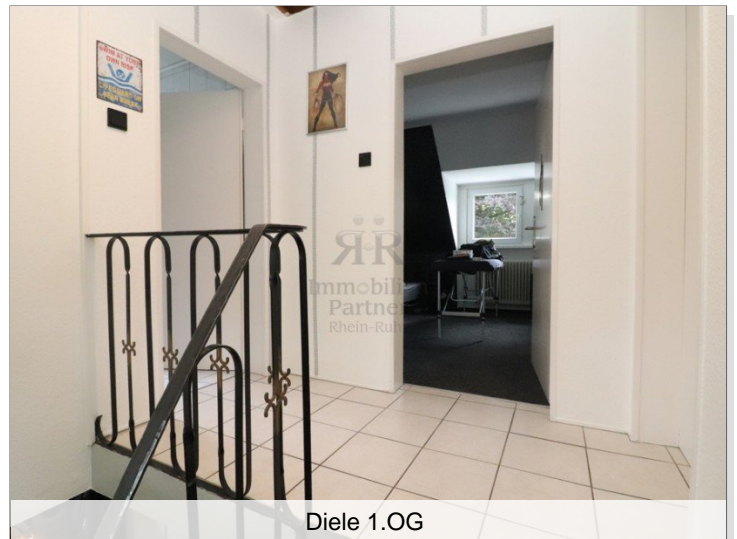
Wohn-Esszimmer



Treppenaufgang



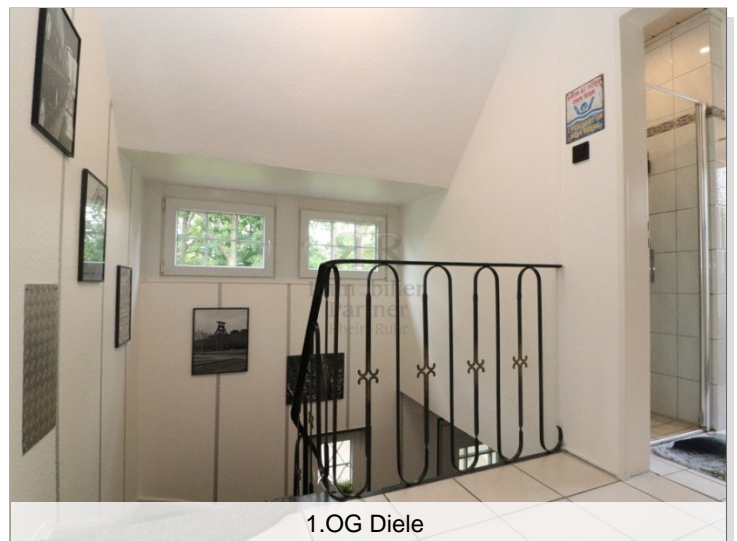
Wohn-Esszimmer1



Diele 1.OG



Wohnzimmer



1.OG Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 5 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001577



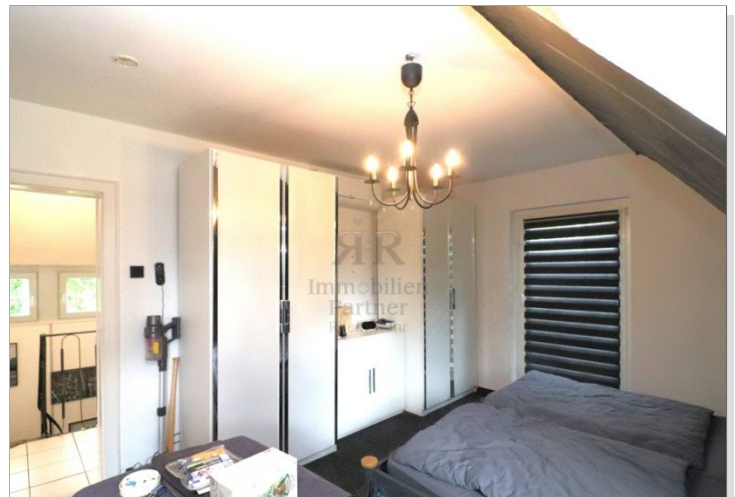
1.OG Badezimmer2



1.OG Schlafzimmer1



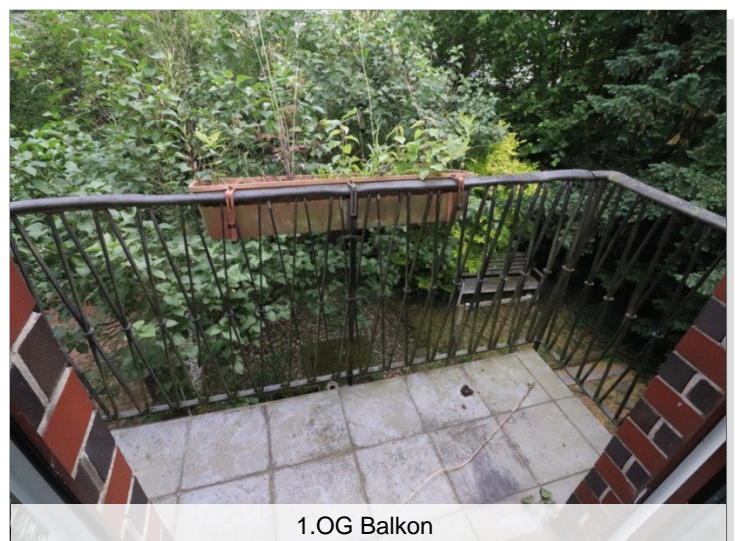
1.OG Badezimmer



1.OG Schlafzimmer



1.OG Badezimmer1



1.OG Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 5 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001577



1.OG Kinderzimmer 1



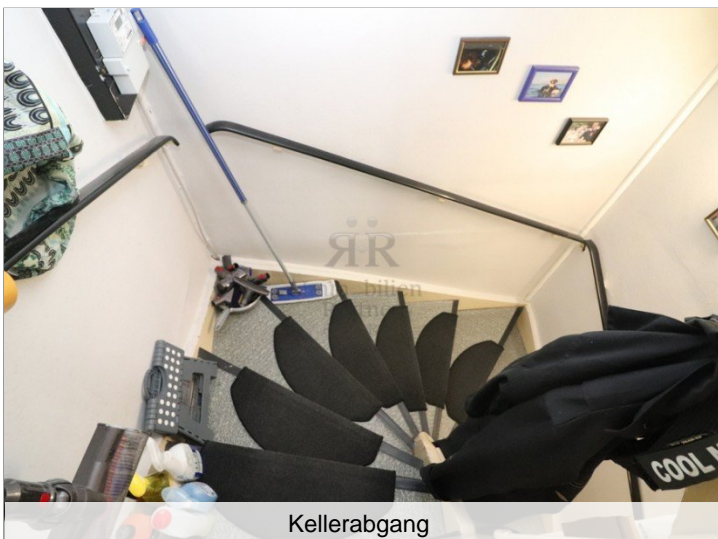
Kellerflur



1. OG Kinderzimmer 2



Brennwertherme



Kellerabgang



Heizungsraum2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 5 Zimmer

- > 101 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001577



Garage



Gäste-WC

