

# EXPOSÉ

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet Ihnen ein gemütliches, neues Zuhause!



## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 46537 Dinslaken

Baujahr: 1966

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 79 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 282 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 119,- €

Heizkosten (ca.): 176,- €

**Kaufpreis**  
**€ 245.000,-**

**Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

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

> Doppelhaushälfte  
> Dinslaken  
> 4 Zimmer

> 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 25001550



## Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	46537 Dinslaken
Baujahr	1966
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	79 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	282 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	245.000,- €
Nebenkosten (ca.)	119,- €
Heizkosten (ca.)	176,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Carport
Garage	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	324,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-10-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
Haustiere	ja
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

August 2026

Provision für Käufer

3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

> Doppelhaushälfte

> Dinslaken

> 4 Zimmer

> 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 25001550



## Objektbeschreibung:

Diese sehr gepflegte und charmante Doppelhaushälfte in massiver Bauweise aus dem Baujahr 1966 befindet sich in einer äußerst attraktiven und ruhigen Wohnlage von Dinslaken-Bruch, unweit des beliebten Naherholungsgebiets "Wohnungsbusch". Die Immobilie überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein behagliches Zuhause suchen.

Das Einfamilienhaus steht auf einem ca. 282 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen zzgl. Kellergeschoss. Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im gesamten Haus ist noch der Charme der 1980er- und 1990er-Jahre spürbar, sodass ein gewisser Modernisierungsbedarf besteht - eine ideale Gelegenheit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zeitgemäß aufzuwerten.

Zum Objekt gehören ein überdachtes Carport direkt neben dem Haus, ein weiterer Stellplatz davor sowie eine separate Garage in unmittelbarer Nähe.

Der Hauseingang führt in eine einladende Diele. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum gepflegten Garten, in die gemütliche Küche sowie in das Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein heller Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind: ein geräumiges Schlafzimmer, ein modernisiertes Tageslichtbad sowie zwei Kinderzimmer.

Das Kellergeschoss erreichen Sie über eine Treppe neben der Küche. Hier stehen Ihnen zwei gepflegte Kellerräume mit viel Stauraum zur Verfügung. In der Waschküche wurde zusätzlich ein Duschbad integriert - ein praktisches Extra für den Alltag.

Der liebevoll angelegte Garten ist sowohl über die große Fensterfront des Wohnzimmers als auch seitlich vom Haus zugänglich. Er lädt zum Verweilen, Entspannen oder Spielen ein und bietet ein kleines, grünes Refugium im Alltag.

Das Haus strahlt eine warme und wohnliche Atmosphäre aus und wartet darauf, von einem neuen Eigentümer mit Leben gefüllt zu werden.

## Ausstattung:

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einem WC, einem Handwaschbecken sowie einem Fenster ausgestattet.

Im Obergeschoss befindet sich das Hauptbadezimmer mit Tageslicht, das über eine Badewanne, ein WC und ein Handwaschbecken verfügt. Dieses Badezimmer wurde vor etwa 15 Jahren modernisiert.

Ein weiteres Badezimmer im Untergeschoss ergänzt das Raumangebot

sinnvoll. Es ist mit einer Dusche und einem Handwaschbecken ausgestattet und eignet sich ideal als praktische Unterstützung im Familienalltag.

Die Bodenbeläge im Haus sind im Erdgeschoss vollständig gefliest, während im Obergeschoss in den Schlafräumen Laminat verlegt wurde.

Die zweifach isolierverglaste Fenster wurden ca. 1983 erneuert, das Terrassenfenster ist deutlich jüngerer Datums. Sämtliche Fenster im Erd- und Obergeschoss sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Die Neueindeckung des Daches erfolgte vor etwa 20 Jahren.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Fernwärmeheizung.

## Lagebeschreibung:

Der Dinslakener Bruch zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Dinslakens. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, und auch die Dinslakener Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt. Dieses Haus befindet sich in fußläufiger Lage zum Wohnungsbusch- und Wohnungswald.

Der Bahnhof liegt nur etwa fünf Autominuten entfernt und bietet eine optimale Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Zudem überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung an die A59, die A3 sowie das Bundesstraßennetz. Bus- und Straßenbahnverbindungen am Bahnhof sorgen für zusätzliche Mobilität.

Die Nähe zu den idyllischen Tenderingsseen macht diese Wohnlage besonders attraktiv und bietet einen hohen Freizeitwert.

## Sonstiges:

Nutzen Sie jetzt Ihre Chance und sichern Sie sich dieses charmante Haus in gefragter Lage!

Fordern Sie unser vollständiges Exposé mit weiteren Fotos an. Gerne vereinbaren wir anschließend einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren.

Hinweis zur Maklerprovision:

Unsere Tätigkeit führt im Erfolgsfall zur Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19 % MwSt., fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Mit Ihrer Objektanfrage 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 Objektdaten beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher keine Haftung übernommen.

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001550



## Objektbilder:



Garten und Rückansicht



Terrasse



Garten



Terrasse



Garteneingang

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001550



Terrasse + Garten



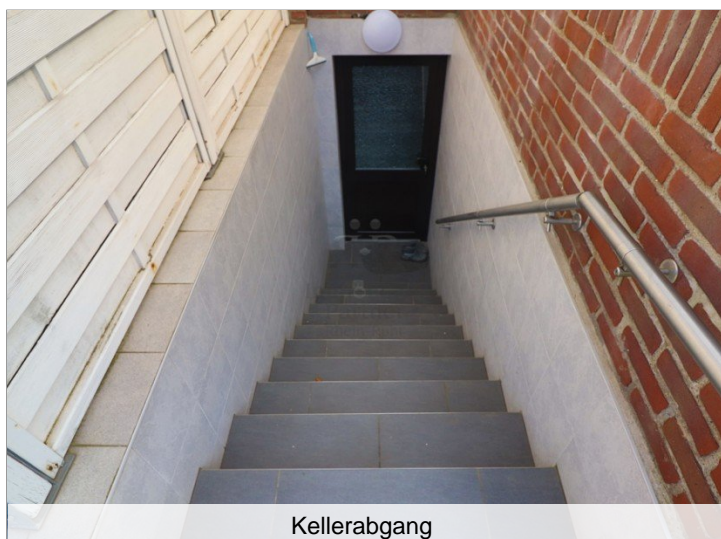
Vorderansicht und Vorgarten



Rückseite überdachtes Carport



Vorderansicht



Kellerabgang



EG\_Küche

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001550



EG\_Wohn-Esszimmer



OG\_Kinderzimmer 1



EG\_Wohn-Esszimmer



Kinderzimmer 2\_Büro\_Ankleidezimmer



OG\_Schlafzimmer

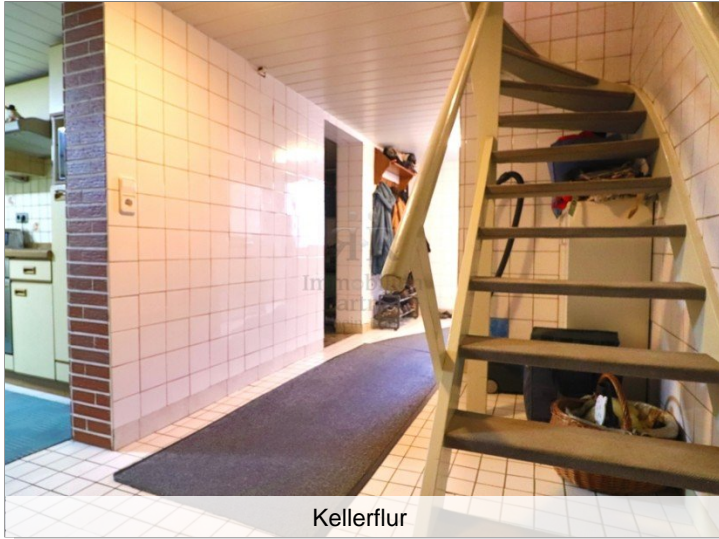


OG\_Badezimmer

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001550



Kellerflur



Kellerraum 1



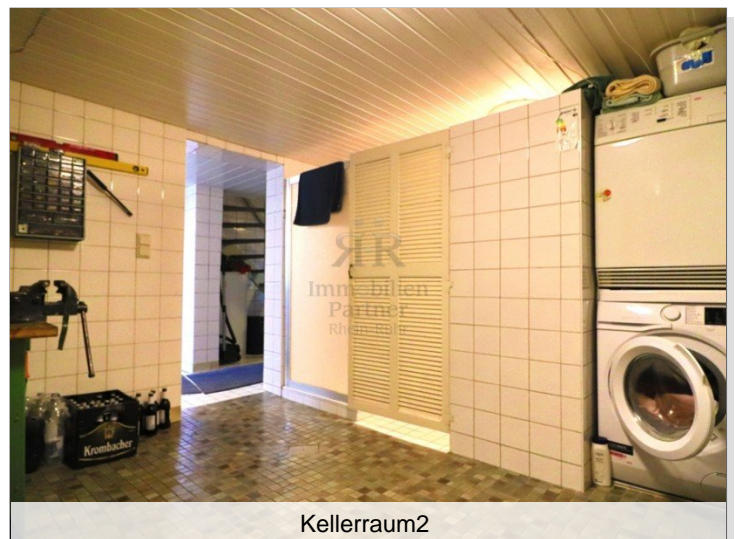
Kellerflur



Kellerraum 2 mit Duschbad



Kellerausgang

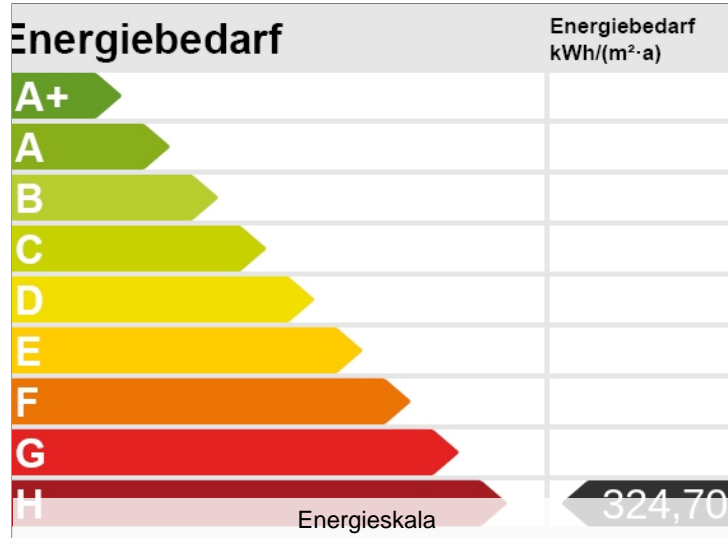


Kellerraum 2

# Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001550



EG\_Diele



EG\_Diele



EG\_Gäste-WC

