

EXPOSÉ

Großzügiges Reihennittelhaus in guter Lage von Dinslaken!



ECKDATEN

Objektart: Reihnhaus

Adresse: 46535 Dinslaken

Baujahr: 1979

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 179 m²

Grundstücksfläche (ca.): 341 m²

Nebenkosten (ca.): 88,- €

Heizkosten (ca.): 170,- €

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 395.000,-

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenhaus
Adresse	46535 Dinslaken
Baujahr	1979
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	179 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	341 m ²
Kaufpreis	395.000,- €
Nebenkosten (ca.)	88,- €
Heizkosten (ca.)	170,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	111,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage im Averbruch, einem beliebten Stadtteil von Dinslaken. Die gewachsene Nachbarschaft und das angenehme Wohnumfeld machen diese Lage besonders attraktiv für Familien.

Das großzügige Einfamilienhaus bietet rund 179 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, und überzeugt durch ein durchdachtes Raumangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist im gesamten Haus noch der Charme der 1970er-Jahre spürbar, sodass ein entsprechender Modernisierungsbedarf besteht - eine ideale Gelegenheit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zeitgemäß aufzuwerten.

Ausstattung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großer Fensterfront und schönem Blick in den Garten. Elektrische Rollläden sorgen hier für zusätzlichen Komfort. Die Küche ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Diele aus zugänglich und bietet eine praktische Raumaufteilung. Ein Gäste-WC komplettiert diese Ebene. Die Böden im Wohnbereich sind mit Teppich ausgestattet, Küche und Flur sind gefliest; teilweise prägen Holzdecken das Erscheinungsbild.

Über eine offene Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, von denen eines Zugang zu einem Balkon bietet. Das Tageslichtbad ist gefliest und mit Badewanne sowie Dusche ausgestattet. Auch auf dieser Etage sorgen große Fensterflächen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Rollläden - teilweise elektrisch, teilweise manuell - sind ebenfalls vorhanden.

Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um eine nahezu separate Einheit mit zwei Zimmern, einer kleinen Küche sowie einem Badezimmer mit Wanne und Dusche. Ein weiterer Balkon schafft zusätzlichen Freiraum. Dieser Bereich eignet sich ideal als Rückzugsort für ältere Kinder, Gäste oder zur individuellen Nutzung.

Der Keller bietet reichlich Stauraum mit zwei Kellerräumen, einem Heizungsraum sowie einem separaten Waschkeller. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zum Garten.

Das Grundstück überzeugt mit einem gepflegten Garten, in dem sich ein kleiner Teich sowie ein Holzhaus zur Aufbewahrung von Gartenmöbeln befinden. Die zum Haus gehörende Garage liegt am hinteren Ende des Gartens und ist bequem über eine Seitenstraße erreichbar. Eine Tür in der Garagenrückwand ermöglicht zusätzlich den direkten Zugang zum Garten.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Insgesamt bietet dieses Haus eine hervorragende Grundlage für Familien, die großzügiges Wohnen in guter Lage schätzen und bereit sind, durch Modernisierungsmaßnahmen ein zeitgemäßes Zuhause mit individuellem Charakter zu schaffen.

Lagebeschreibung:

Schöner Wohnen in Dinslaken-Averbruch. Dieser schöne Stadtteil besticht durch seine bevorzugte Lage und seine hervorragende Infrastruktur. Die meisten Geschäfte des täglichen Lebens sind fußläufig gut erreichbar. Die Dinslakener Stadtmitte erreichen Sie in wenigen Autominuten. Hervorragende Verkehrsanbindungen an die A 59, an die A 3 und an das Bundesstraßennetz runden die exponierte Lage gelungen ab.

Sonstiges:

Nutzen Sie Ihre Chance und erwerben Sie diese seltene Gelegenheit auf dem aktuellen Immobilienmarkt und fordern Sie unser Exposé mit weiteren Fotos an. Gerne vereinbaren wir im Nachgang mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 %, inklusive 19 % MwSt. durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre 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 den Angaben des Eigentümers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

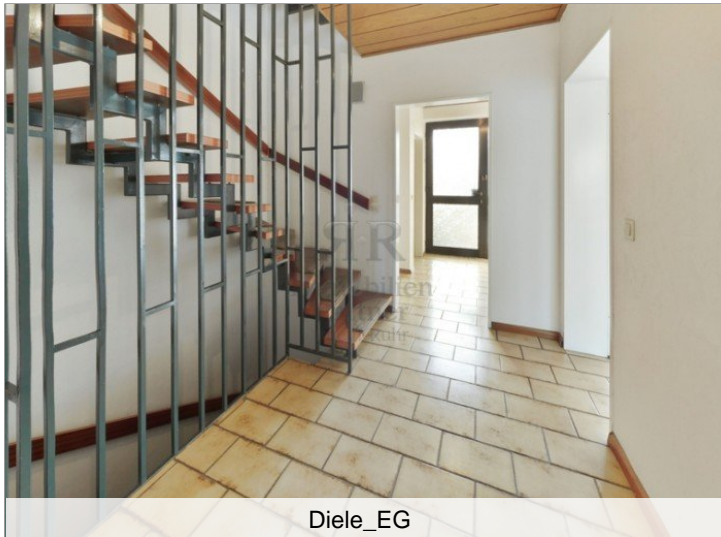
- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Eingangsbereich



Wohn-Esszimmer_



Diele_EG



Wohn-Esszimmer_1



Gäste_WC



Küche_EG

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

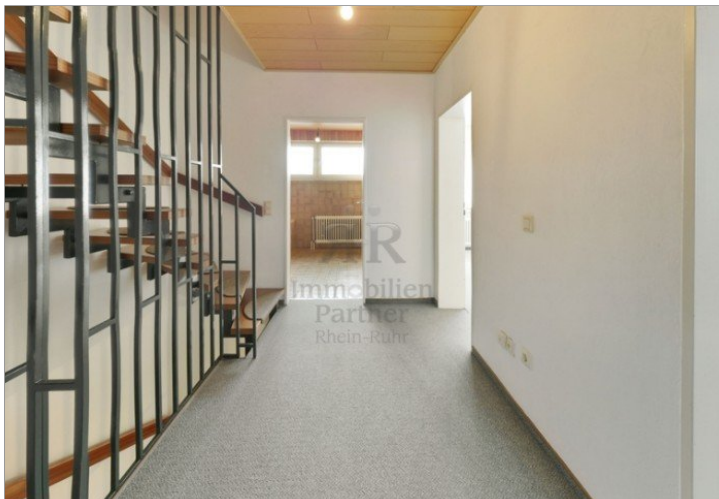
- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Terrasse



Balkon_1. OG



Diele 1. OG



Kinderzimmer_1



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer_2

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

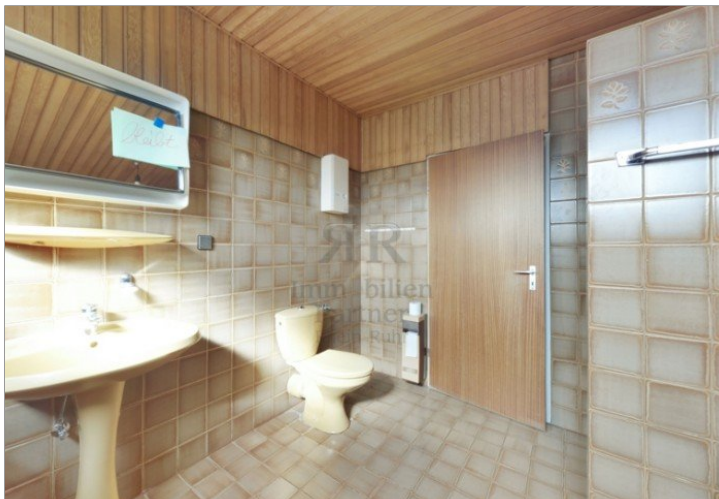
- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Bad 1. OG



Wohnzimmer_DG



Bad 1. OG



Balkon DG



Diele_DG



Schlafzimmer DG

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Küche DG



Kellerflur



Bad_DG



Heizungsraum



Kellerflur



Technik

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Keller_1



Rückansicht



Garten



Garage



Garten

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Kellergeschoss

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



1. Obergeschoss

Eckdaten

- > Reihenhaus
- > Dinslaken
- > 6 Zimmer

- > 179 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001532



Dachgeschoss

