

EXPOSÉ

Lebensqualität pur: Traumhaus mit Gartenparadies, Pool und unverbaubarem Weitblick.



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus
Adresse: 46539 Dinslaken / Hiesfeld
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 130 m²
Nutzfläche (ca.): 79 m²
Grundstücksfläche (ca.): 492 m²
Nebenkosten (ca.): 191,- €
Heizkosten (ca.): 74,- €

Kaufpreis
€ 699.000,-

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	46539 Dinslaken / Hiesfeld
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	130 m ²
Nutzfläche (ca.)	79 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	492 m ²
Kaufpreis	699.000,- €
Nebenkosten (ca.)	191,- €
Heizkosten (ca.)	74,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	122,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
WC	1

Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,38 % inkl. vom Kaufpreis inklusive der gesetzlichen MwSt.

> Reihenendhaus
> Dinslaken / Hiesfeld
> 4 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001601



Objektbeschreibung:

Ankommen, wohlfühlen und das Leben genießen - dieses außergewöhnlich gepflegte und mit viel Liebe zum Detail modernisierte Einfamilienhaus bietet genau das! Ein Zuhause zum Verlieben - stilvolles Wohnen in traumhafter Lage!

Manche Häuser bieten vier Wände - dieses Haus schenkt Lebensqualität.

Mit viel Liebe zum Detail, einem ausgeprägten Sinn für Qualität und einem harmonischen Gesamtkonzept wurde dieses Einfamilienhaus über viele Jahre hinweg umfassend modernisiert und zu einem ganz besonderen Zuhause entwickelt. Hier verbinden sich stilvolle Wohnkultur, hochwertige Ausstattung und ein wunderschön gestalteter Außenbereich zu einem Wohnambiente, das vom ersten Moment an begeistert.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine warme und einladende Atmosphäre. Helle Räume, großzügige Grundrisse und geschmackvoll ausgewählte Materialien verleihen dem Haus eine zeitlose Eleganz. Jeder Bereich wurde mit großer Sorgfalt gestaltet und vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Exklusivität zugleich.

Auf einem ca. 492 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie rund 130 m² Wohnfläche sowie eine zusätzlich wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 20 m² im Spitzboden und überzeugt durch ihren hervorragenden Pflegezustand. Das ursprünglich im Jahr 1972 errichtete Haus wurde seit 2003 fortlaufend kernsaniert, modernisiert und mit hohem Qualitätsanspruch weiterentwickelt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier entstehen die schönsten Momente des Familienlebens - ob beim gemeinsamen Essen, gemütlichen Abenden mit Freunden oder entspannten Stunden auf dem Sofa. Die großzügige, halboffene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und verfügt über einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum, der durch ein modernes Glasschiebeelement elegant integriert wurde.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur neu gestalteten, rund 30 m² großen und überdachten Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen Ort, an dem sich das Leben in vollen Zügen genießen lässt.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsbereich mit einem großzügigen Schlafzimmer und angrenzendem Ankleidezimmer, einem großen Kinderzimmer und einem stilvoll gestalteten Badezimmer, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der offene Galeriebereich im Spitzboden sorgt für ein luftiges Raumgefühl und lässt viel Tageslicht ins Haus strömen. Hier befindet sich ein weiterer, vielseitig nutzbarer Raum - ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Wohlfühlbereich.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit attraktiven Zusatzflächen. Ein

großzügiger Hobby- und Mehrzweckraum mit zusätzlicher Küche, ein Wasch- und Trockenraum mit Sauna sowie ein Vorratsraum bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Komfort.

Der Außenbereich ist ein echtes Paradies und verleiht dieser Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter. Die liebevoll angelegte Gartenanlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung. Mittelpunkt ist der stilvoll gestaltete Poolbereich mit moderner, verdeckt installierter Salzwassertechnik und Thermofolienabdeckung. Ob erfrischende Sommertage mit der Familie oder entspannte Abende mit Freunden - hier entstehen Erinnerungen, die bleiben. PV-Module auf dem Dach der Doppelgarage sorgt für eine effiziente Beheizung des Pools an kühleren Tagen.

Das offene Gartenhaus wurde als hochwertige Outdoor-Küche gestaltet und macht den Garten zu einem perfekten Ort für gesellige Stunden und unvergessliche Sommerabende.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten sowie einen weiteren Stellplatz vor dem Haus, die ausreichend Platz für Familie und Gäste bieten.

Ausstattung:

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihr gepflegtes Erscheinungsbild, sondern auch durch zahlreiche hochwertige Modernisierungs- und Ausstattungsmerkmale, die in den vergangenen Jahren mit viel Sorgfalt umgesetzt wurden.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung in den Jahren 2003/2004 wurden sämtliche Strom-, und Wasserleitungen sowie alle Heizkörper erneuert. Gleichzeitig erfolgte die komplette Neuinstallation einer Heizungsanlage inkl. Heizungsleitungen, da vorher kein Gasanschluss vorhanden war. Darüber hinaus wurden alle Fenster durch zweifach verglaste Kunststoffenster ersetzt und mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Der Spitzboden wurde vollständig und wohnlich ausgebaut und im Zuge der Kernsanierung des Hauses ebenfalls im Jahr 2003/2004 saniert sowie ein Velux-Dachflächenfenster und ein Fenster an der Giebelseite erneuert. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass die zusätzliche Nutzfläche von ca. 20 m² im Spitzboden nicht in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt wurde aber zusätzlich zur Verfügung steht. Es handelt sich bei dieser Fläche also nicht um reguläre Wohnfläche, sondern wurde in Eigenregie ausgebaut.

Die Neueindeckung und Dämmung des Daches erfolgte im Jahr 2019. Das Elternschlafzimmer im 1.OG wurde im Zuge der Kernsanierung im Jahr 2003/2004 in der Wohnfläche erweitert und die Loggia geschlossen. Im Jahr 2024 wurden hier bereits drei neue Velux-Dachfenster eingebaut. Für zusätzliche Energieeffizienz sorgt die Ende 2022 installierte Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und einer Leistung von ca. 8,8 kWp.

> Reihenendhaus

> Dinslaken / Hiesfeld

> 4 Zimmer

> 130 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001601



Auch energetisch wurde die Immobilie weiter optimiert: Die Fassade erhielt eine zusätzliche Wärmedämmung.

Die Wohnräume im Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss sind mit hellen, zeitlosen Bodenbelag ausgestattet und vermitteln ein modernes, gepflegtes Wohnambiente.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss sowie das stilvoll gestaltete Badezimmer im Obergeschoss wurden 2026 erneuert und präsentieren sich in einem modernen und zeitgemäßen Design. Beide Räume verfügen über Tageslicht. Das Badezimmer im 1.OG wurde zudem mit einer komfortablen Fußbodenheizung und einer großzügigen, bodengleichen Dusche ausgestattet.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgt der Kamin im Wohnbereich, der besonders in der kälteren Jahreszeit eine behagliche Atmosphäre schafft.

Die Raumaufteilung im Obergeschoss wurde im Rahmen der Modernisierung optimiert. Aus ursprünglich zwei separaten Kinderzimmern entstand ein großzügiges und helles Kinderzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein sehr geräumiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, das einen komfortablen privaten Rückzugsbereich schafft.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit offen gestalteter Galerie erweitert die Wohnfläche auf attraktive Weise und bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich.

Das Kellergeschoss wurde im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen teilweise wohnlich ausgebaut und bietet dadurch zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein weiteres, hell gestaltetes Duschbad, das den Komfort auf dieser Ebene deutlich erhöht und die flexible Nutzung des Untergeschosses zusätzlich unterstreicht. Ein besonderes Highlight ist die im Kellergeschoss integrierte Sauna, die einen privaten Wellnessbereich schafft und nach einem langen Tag zum Entspannen und Erholen einlädt.

Auch im Außenbereich wurde auf Komfort geachtet: Beide Garagentore verfügen über elektrische Antriebe und ermöglichen einen bequemen Zugang.

Die Kombination aus umfangreichen Modernisierungen, zeitloser Ausstattung und energieeffizienten Maßnahmen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause mit hohem Wohn- und Lebenskomfort.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage 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:

Diese Immobilie ist weit mehr als ein Haus - sie ist ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Genießen. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Stil und ein besonderes Wohngefühl legen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der einzigartigen Atmosphäre und dem außergewöhnlichen Charme dieser besonderen Immobilie begeistern.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir uns vorbehalten, vorab einen Nachweis über Ihren möglichen Finanzierungsrahmen anzufordern.

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 2,38 % 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

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



daher keine Gewähr.

Objektbilder:



Garten und Poolbereich1



Terrasse und Garten



Garten1



Garten



Poolbereich

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

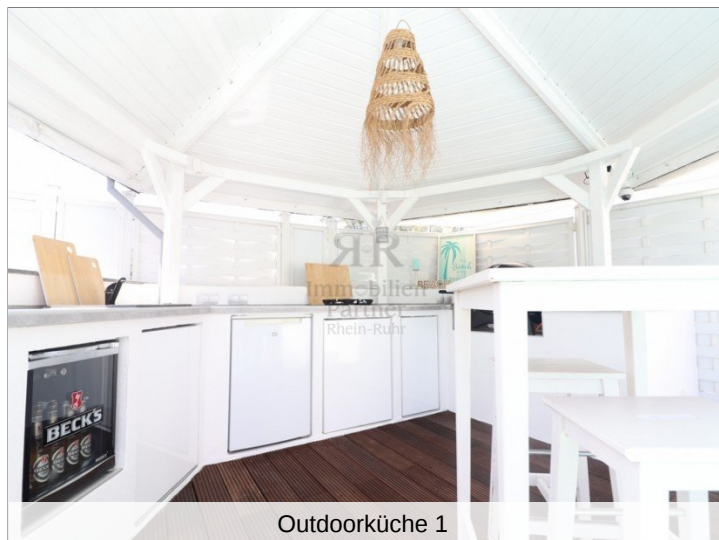
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

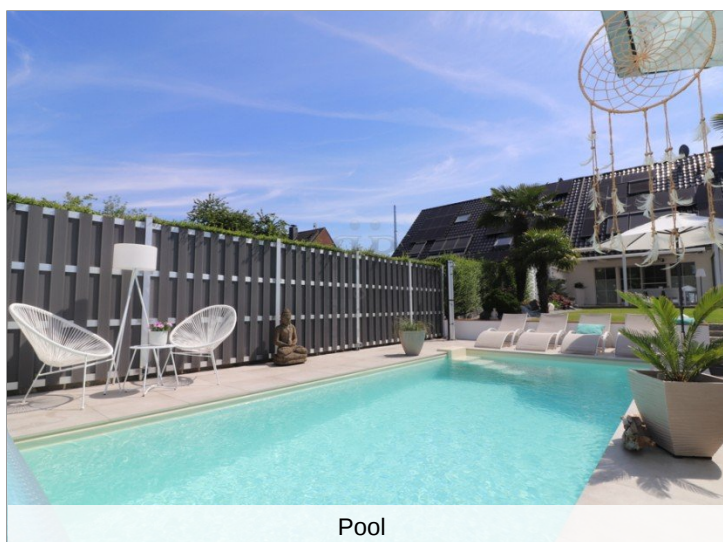
- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



Außenbereich und Rückansicht



Outdoorküche 1



Pool



Terrasse



Outdoorküche



Terrasse

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



Rückansicht



Außenansicht



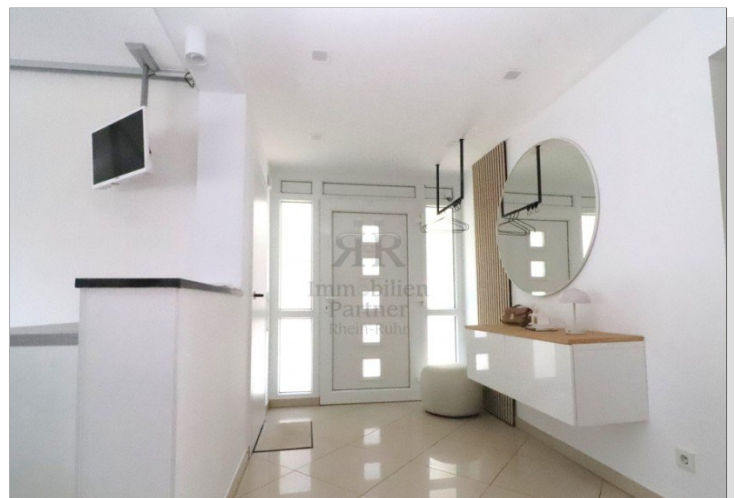
Terrasse Seitenbereich



Doppelgarage



Vorderansicht

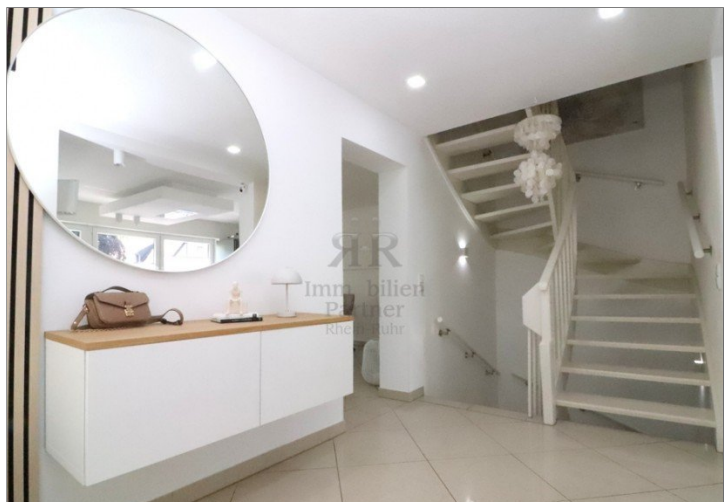


Eingangsdiele

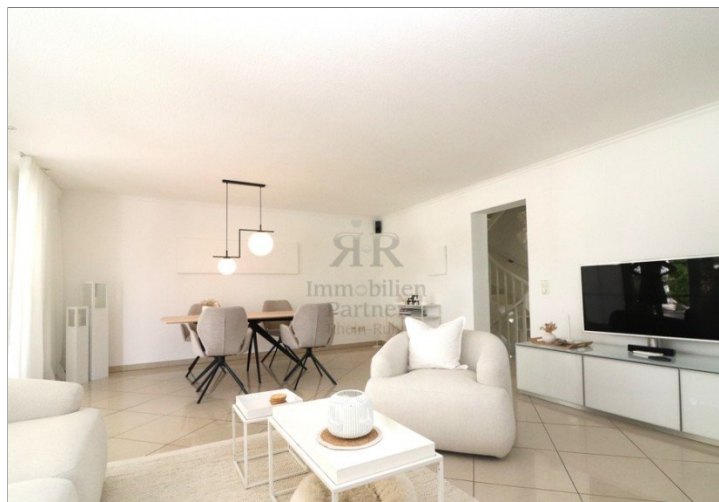
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



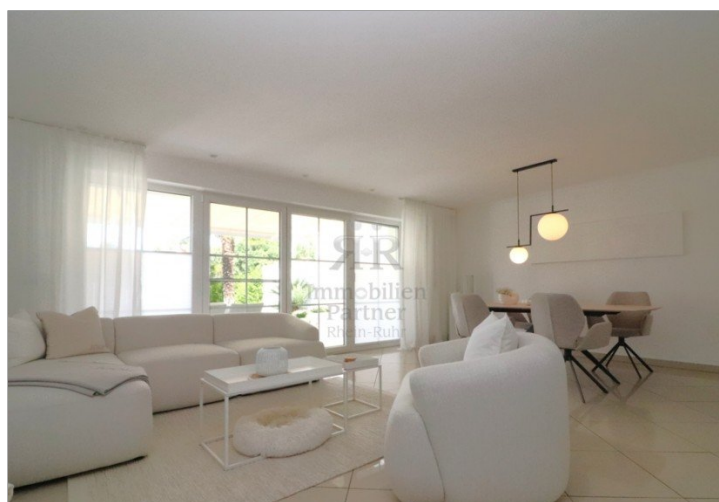
Eingangsdiele1



Wohn-Esszimmer1



Gäste-WC



Wohnzimmer



EG_Diele



Wohn-Esszimmer

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



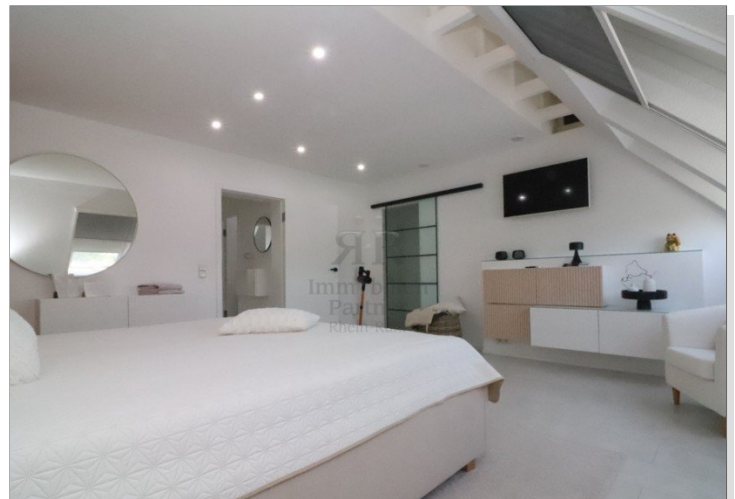
Küche



Küche mit angr. HWR



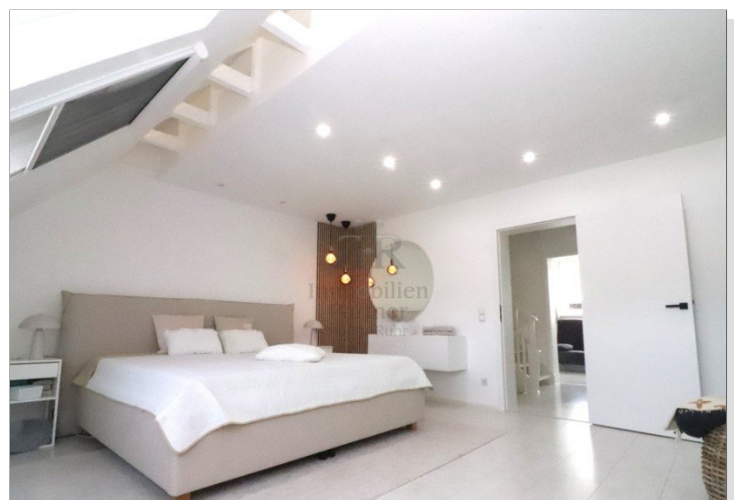
Küche mit Kochinsel



1.OG_Schlafzimmer



Küche1



1.OG_Schlafzimmer1

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



Schlafzimmer



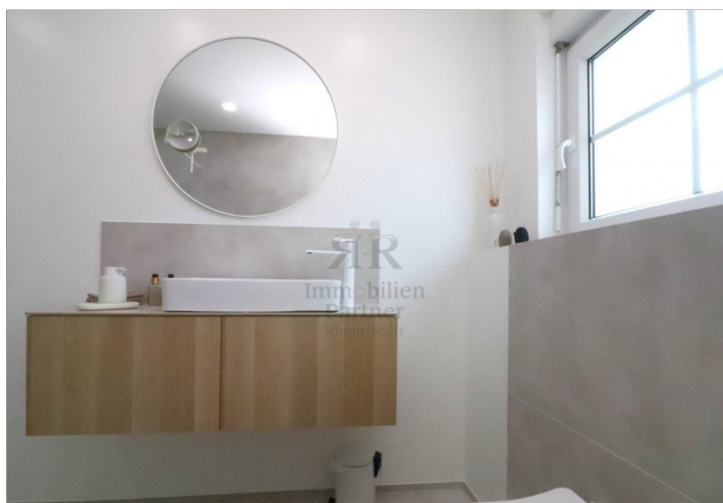
1.OG_Duschbad



1.OG_Duschbad



1.OG_Kinderzimmer



1.OG_Duschbad



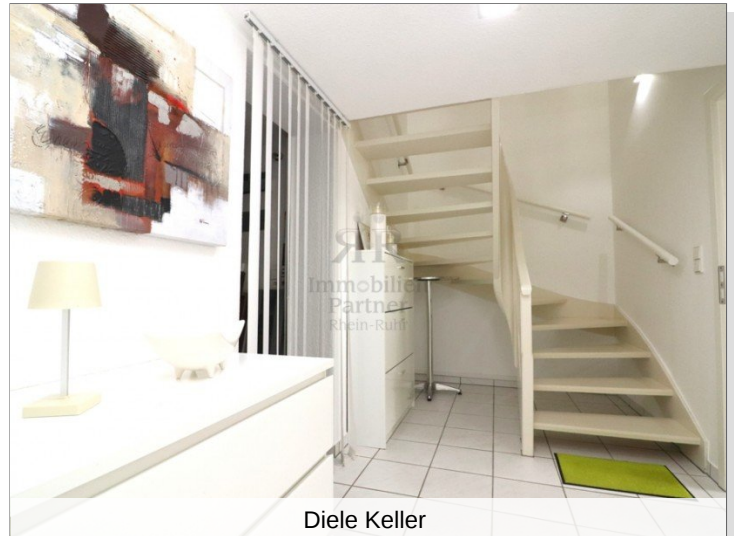
1.OG_Kinderzimmer

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

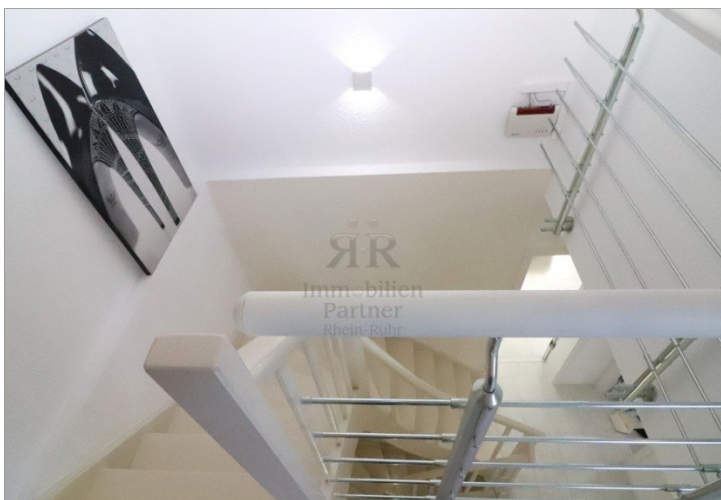
- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



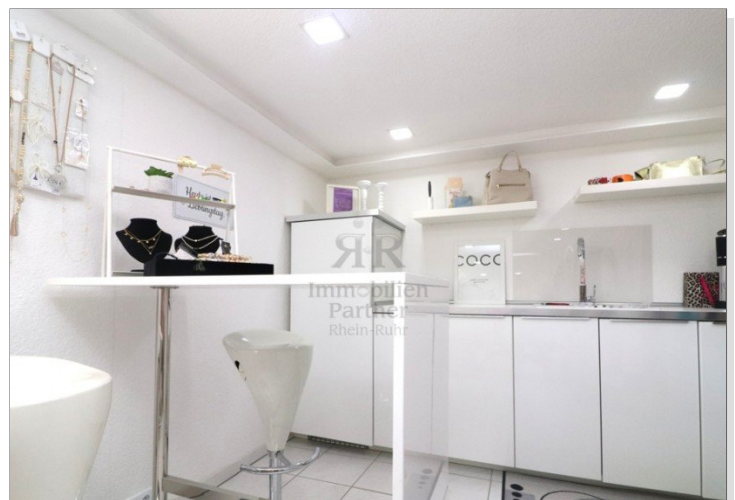
1.OG_Kinderzimmer



Diele Keller



Treppenaufgang zum DG DG



Kellergeschoss_Küche im Hobbyraum



Spitzboden



Kellergeschoss_Wasch-und Trockenraum mit Sauna

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



Außenbereich



1. Obergeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



1.OG Treppenaufgang



Ankleidezimmer



1.OG_Duschbad



Kellergeschoss_Duschbad

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601



Infrarotsauna

Eckdaten

- > 130 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001601

**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