

EXPOSÉ

Luxus pur - Exklusive Terrassenwohnung in Dinslaken



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 46535 Dinslaken

Baujahr: 2011

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 126 m²

Nutzfläche (ca.): 10 m²

Nebenkosten (ca.): 360,- €

Warmmiete (ca.): 1.860,- €

Etage: 1

VERMIETET
€ 1.500,-

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Dinslaken

> 3 Zimmer

> 126 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001540



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	46535 Dinslaken
Baujahr	2011
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	126 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Kaltmiete	1.500,- €
Nebenkosten (ca.)	360,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.860,- €
Kautions	3.000,- €
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	76,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2011
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Dielen
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Fernwärme
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	LUXUS

Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.05.2026

> Erdgeschosswohnung

> Dinslaken

> 3 Zimmer

> 126 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001540



Objektbeschreibung:

Vorabinformation:

Die im Exposé gezeigten Fotos stellen nicht die Einrichtung des aktuellen Mieters dar. Die Aufnahmen wurden vor Beginn des derzeitigen Mietverhältnisses erstellt.

ACHTUNG: Die auf den Fotos abgebildete Rasenfläche ist nicht mehr vorhanden. Die Terrasse wurde zwischenzeitlich komplett mit einheitlichen Terrassenplatten verlegt.

Diese wunderschöne und außergewöhnliche Hochparterrewohnung befindet sich in einer Anlage aus acht zusammenhängenden Stadtvieln, die Ende 2011 fertiggestellt wurden. Der Erstbezug der Wohnung war 2014. Sie wohnen hier in ruhiger, gepflegter Nachbarschaft am Rande eines Parks und zugleich in direkter Nähe zur Dinslakener Innenstadt.

Das Gebäude wurde als modernes Niedrigenergiehaus mit zeitgemäßer Technik errichtet. Sämtliche Anforderungen an Klima- und Wärmeschutz wurden konsequent berücksichtigt.

Ihre Wohnung erreichen Sie bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug. Eine Video-Gegensprechanlage mit Monitor ermöglicht es Ihnen, bereits vor dem Öffnen zu sehen, wer vor der Haus- oder Wohnungstür steht.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verarbeitet. Die Böden sind mit edlen Schlosdielen aus gekalkter Eiche versehen. In Wohnzimmer, Kinderzimmer, Bad und Gäste-WC sind die Decken abgehängt und mit indirekter LED-Beleuchtung ausgestattet. Die Lichtfarbe und Helligkeit lassen sich individuell per Knopfdruck einstellen - für eine persönliche Wohlfühl- oder Stimmungsumgebung.

Die Kunststofffenster mit sehr guten energetischen Eigenschaften verfügen durchgehend über elektrische Rollläden und abschließbare Griffe.

Ein besonderes Highlight ist die offene, hochwertige Next125-Einbauküche mit Kochinsel. Sie ist mit Miele-Einbaugeräten (Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle sowie Kühl- und Gefrierkombination), einem Induktionskochfeld und einer Granit-Arbeitsplatte ausgestattet. Eine integrierte LED-Ambientebeleuchtung setzt die Küche auch bei Dunkelheit eindrucksvoll in Szene. Die Küche verbleibt in der Wohnung; die Nutzung ist im Mietpreis enthalten.

Eine moderne Lüftungsanlage sorgt automatisch für einen regelmäßigen Luftaustausch und kann individuell nach Wohnbereichen gesteuert werden.

Beheizt wird die gesamte Wohnung über eine komfortable

Fußbodenheizung, die für ein gleichmäßiges und angenehmes Raumklima sorgt.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Ein PKW-Außenstellplatz kann für zusätzlich 50,00 EUR pro Monat angemietet werden.

Die Wohnung ist ab dem 01.05.2026 verfügbar.

Ausstattung:

Sie betreten die Wohnung über einen großzügigen Flur, der sich offen und einladend zum Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche hin öffnet. Eine hochwertige Garderobe im Eingangsbereich verbleibt zur Nutzung in der Wohnung.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf Ihren großzügigen Terrassen- und Gartenbereich. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien - ob beim Erholen nach einem langen Tag oder beim geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden.

Für die Bewässerung des Außenbereichs steht ein Wasseranschluss mit Gartenschlauch zur Verfügung. Die Terrasse ist zusätzlich über eine Außentreppe erreichbar.

Vom Flur aus erschließen sich außerdem folgende Räume: das Kinderzimmer bzw. Büro, das Gäste-WC, der Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken sowie das Schlafzimmer mit separatem Ankleideraum und Bad en suite.

Der Ankleidebereich ist durch eine Milchglasscheibe vom Schlafzimmer getrennt. Die maßgefertigten Regale und Schränke vom Schreiner verbleiben ebenfalls in der Ankleide.

Das Tageslichtbad ist ein besonderes Highlight der Wohnung und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung: Eine freistehende Designbadewanne, eine großzügige, bodengleiche Regendusche mit Sitzgelegenheit und Handbrause, ein Bidet sowie ein großer Waschtisch schaffen eine echte Wellness-Atmosphäre. Indirekte LED-Beleuchtung, ein Wandfernseher im Sichtbereich der Badewanne sowie ein beheizbarer Handtuchhalter runden das komfortable Gesamtbild ab.

Lagebeschreibung:

Schöner wohnen in Dinslaken - der Stadt im Grünen. Die Stadt überzeugt durch ihre attraktive Lage und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister, Ärzte und weitere Einrichtungen sind schnell und bequem erreichbar. Die Dinslakener Fußgängerzone liegt nur etwa acht Gehminuten entfernt und bietet zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants.

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001540



Eine sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A59 und A3 sowie an das überregionale Bundesstraßennetz unterstreicht die besondere Standortqualität und sorgt für kurze Wege in die umliegenden Städte.

Sonstiges:

Das haben Sie sich verdient.
Diese Wohnung ist eine echte Seltenheit im Segment der gehobenen Mietobjekte. Sie überzeugt gleichermaßen durch ihre hochwertige Ausstattung wie auch durch ihre attraktive Lage.

Als Mieter genießen Sie hier besonderen Komfort: Um Winterdienst und Treppenhausreinigung müssen Sie sich nicht kümmern. Sämtliche damit verbundenen Kosten sowie Wartungs- und Hausmeisterleistungen sind bereits in den Nebenkosten enthalten. Lediglich die Pflege der Wohnung und des eigenen Außenbereichs obliegt dem Mieter.

Fazit: Einziehen und wohlfühlen.

Bei Anfragen per E-Mail bitten wir Sie, eine tagsüber erreichbare Telefonnummer anzugeben.

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher keine Haftung übernommen.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Küche

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001540



Küche



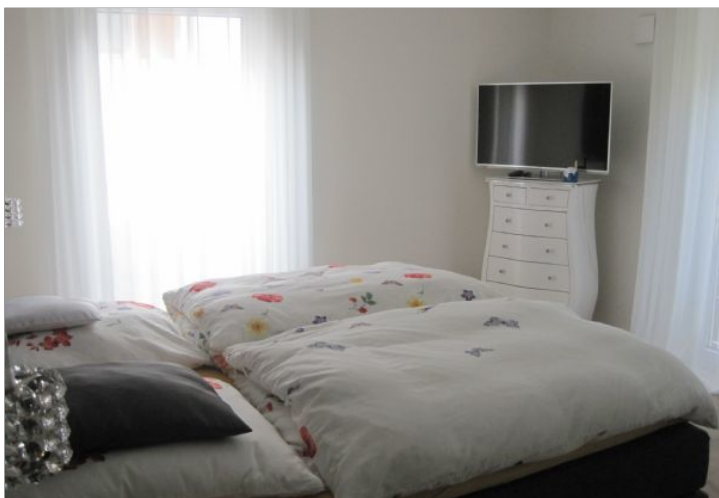
Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Terrasse

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001540



Terrasse



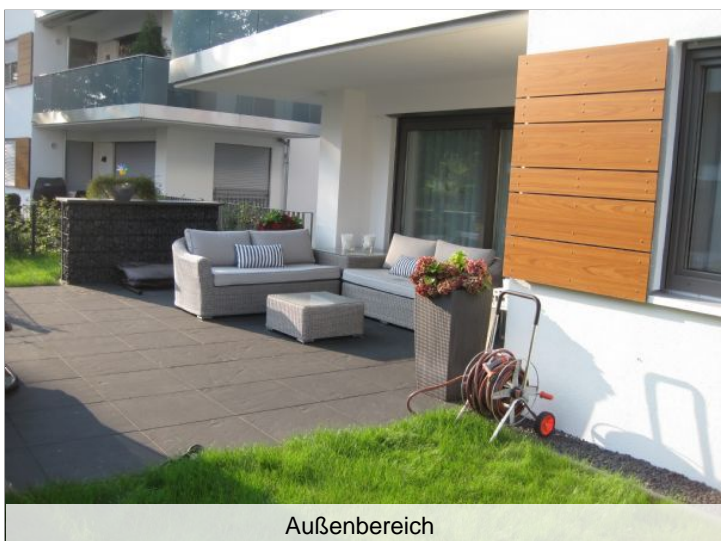
Ansicht Haus



Terrasse



Badezimmer



Außenbereich

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Dinslaken
- > 3 Zimmer

- > 126 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001540



Badezimmer



Ankleidezimmer



Gäste-WC

