

EXPOSÉ

Ruhige Lage in Dinslaken-Hiesfeld! 4-Zimmer Wohnung mit großer Balkonterrasse plus Garage!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 46539 Dinslaken / Hiesfeld
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 103 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Nebenkosten (ca.): 21,- €
Hausgeld (ca.): 383,- €
Etage: 1

Kaufpreis
€ 195.000,-

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001563



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	46539 Dinslaken / Hiesfeld
Baujahr	1977
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	103 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Kaufpreis	195.000,- €
Nebenkosten (ca.)	21,- €
Hausgeld (ca.)	383,- €
Etage	1
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	120 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-01-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1977
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001563



Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage von Dinslaken-Hiesfeld, umgeben von einer freundlichen Nachbarschaft. Sie liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 103 m² Wohnfläche komfortables Wohnen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine kleine Diele, von der aus direkt das Gäste-WC sowie das offene und großzügige Wohn-Esszimmer erreichbar ist mit der großen Fensterfront. Das Herzstück ist das geräumige Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche samt Einbauküche. Zudem stehen Ihnen ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die sehr großzügige, sonnige Balkonterrasse mit Markise.

Die Einbauküche inklusive Elektrogeräten verbleibt unentgeltlich in der Wohnung.

Ein großzügiger Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Zusätzlich stehen im Kellergeschoss eine gemeinschaftliche Sauna sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Eine Garage ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung:

Zweifellos besteht in dieser Wohnung ein gewisser Modernisierungsbedarf, um sie an heutige Wohnstandards anzupassen. Nach entsprechenden Maßnahmen bietet sie jedoch ein großzügiges und gemütliches Wohnumfeld mit viel Potenzial für individuellen Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gas-Brennwerttherme aus dem Jahre 1999, inklusive Warmwasseraufbereitung.

Alle Fenster sind isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, die für eine sehr gute Wärme- und Schallsolierung sorgen.

Das Dach und die Fassade inkl. Dämmung wurden bereits vor ca. 10-15 Jahren erneuert.

Lagebeschreibung:

Dinslaken-Hiesfeld ist ein Stadtteil von Dinslaken. Der Ort hat einen charmanten, eher ländlichen Charakter, der durch die Nähe zur Natur und die traditionelle Architektur geprägt ist. Hiesfeld liegt eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft, durchzogen von Wäldern, Feldern und kleinen Bächen. Es bietet eine angenehme Mischung aus städtischem Leben und ländlicher Ruhe. Der Ortskern von Hiesfeld zeichnet sich durch eine Reihe von historischen Gebäuden aus, darunter alte Fachwerkhäuser und Kirchen. Besonders bemerkenswert ist die St. Jacobus Kirche, die das

Bild des Stadtteils prägt. Hier trifft man auf kleine, familiäre Geschäfte, gemütliche Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Der Ort hat eine freundliche und ruhige Atmosphäre, die ideal für Familien und Naturfreunde ist. Rund um Hiesfeld erstrecken sich zahlreiche Wander- und Radwege, die die ländliche Umgebung auf besondere Weise zugänglich machen. Die Region ist bekannt für ihre grünen Flächen, wie den Hiesfelder Wald, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Naturerkundungen einlädt. Die Nähe zum Niederrhein sorgt zudem für ein ausgewogenes Klima, das nicht zu extrem ist, und für eine hohe Lebensqualität.

Trotz der ländlichen Idylle ist Hiesfeld gut an das städtische Leben von Dinslaken und der umliegenden Metropolregion angebunden. So sind größere Einkaufszentren, öffentliche Verkehrsmittel und weitere städtische Angebote innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Dies macht Hiesfeld zu einem attraktiven Wohnort für diejenigen, die ein ruhiges Leben in der Natur mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten verbinden möchten.

Sonstiges:

Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé inklusive virtuellem 360°-Rundgang an und gewinnen Sie einen umfassenden Eindruck dieser Immobilie mit Potenzial.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Eigentumswohnung 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. vom Kaufpreis 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. 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

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001563



Seitenansicht



Balkonterrasse 1



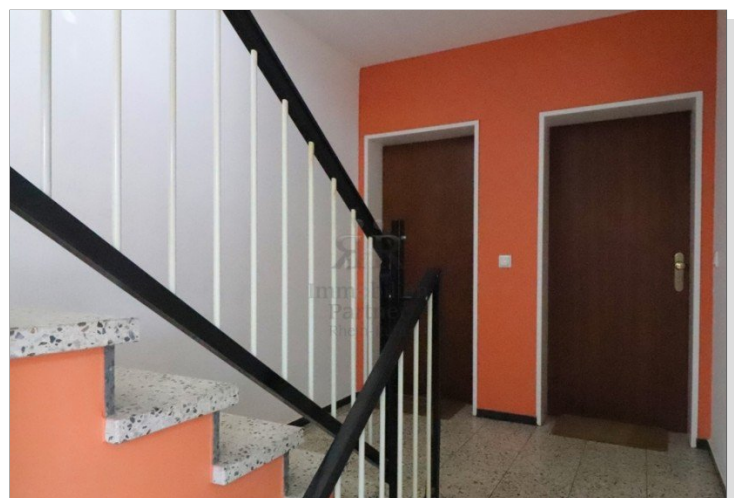
Rückansicht



Ausblick vom Balkon



Balkonterrasse



Treppenhaus1

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001563



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer1



Essbereich



Wohnzimmer1



Wohnzimmer



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001563



Küche1



Schlafzimmer1



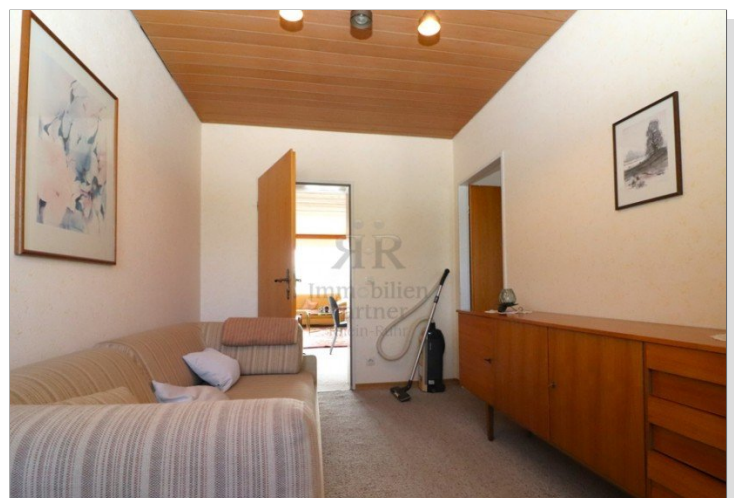
Küche2



Kinderzimmer 1



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

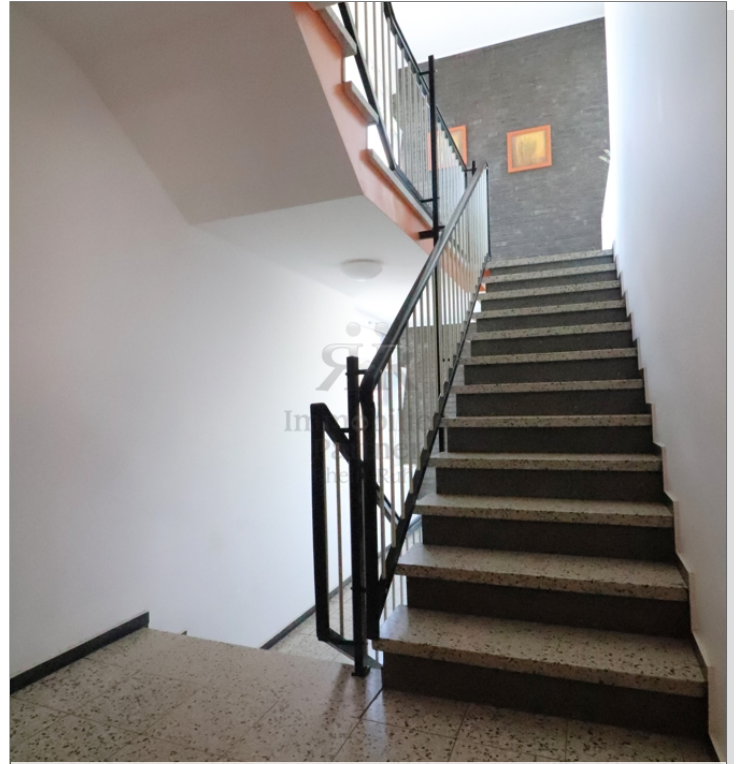
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001563



Kinderzimmer 2



Treppenhaus



Badezimmer



Diele



Garage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken / Hiesfeld
- > 4 Zimmer

- > 103 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001563



Gäste-WC

