

EXPOSÉ

Schöne und gepflegte Eigentumswohnung in Dinslaken-Hiesfeld
nahe dem Naherholungsgebiet Rotbachtal



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 46539 Dinslaken
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 91 m²
Nutzfläche (ca.): 12 m²
Nebenkosten (ca.): 29,- €
Hausgeld (ca.): 410,- €
Etage: 2

Kaufpreis
€ 189.000,-

> Etagenwohnung
> Dinslaken
> 4 Zimmer

> 91 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001600



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	46539 Dinslaken
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	91 m²
Nutzfläche (ca.)	12 m²
Kaufpreis	189.000,- €
Nebenkosten (ca.)	29,- €
Hausgeld (ca.)	410,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	96 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-06-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung, Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gut geschnittene und helle Eigentumswohnung mit Balkon und schönem Blick ins Grüne befindet sich im 2. Obergeschoss eines

gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Immobilie liegt in einer ruhigen und angenehmen Wohnsiedlung in Dinslaken-Hiesfeld, in unmittelbarer Nähe zu Wald und Rotbachsee - ideal für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der die einzelnen Wohnbereiche optimal miteinander verbindet. Auf der rechten Seite des Eingangsbereichs befinden sich zwei Kinderzimmer. Auf der linken Seite gelangen Sie in die Küche sowie in einen separaten Garderobenbereich.

Geradeaus erreichen Sie das großzügige und helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Von hier aus bietet sich ein schöner Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Über den anschließenden Flurbereich gelangen Sie in das gemütliche Schlafzimmer, das modernisierte Badezimmer mit Fenster und Duschbadewanne sowie in das separate WC.

Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Im Kellergeschoss stehen den Bewohnern außerdem zwei Fahrradkeller sowie zwei gemeinschaftliche Trockenräume zur Verfügung.

Die durchdachte Raumaufteilung, die helle Wohnatmosphäre, der Balkon mit Blick ins Grüne und die ruhige Lage machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Familien ebenso wie zu einer interessanten Immobilie für Kapitalanleger.

In dem monatlichen Hausgeld von 410,00 EUR sind zusätzlich zu den üblichen Betriebskosten bereits Heizkosten inkl. Warmwasser, Treppenhausreinigung, Pflege der Außenanlagen sowie der Winterdienst enthalten. Die angegebenen Nebenkosten von 29,00 EUR sind die monatlichen Kosten für die Grundsteuer.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde im Zeitraum von 2019 bis 2021 umfassend renoviert und modernisiert. Auch darüber hinaus wurden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, die den gepflegten und zeitgemäßen Zustand der Wohnung unterstreichen.

Zu den durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gehören:

- hochwertige, streichbare Tapeten
- teilweise neue Zimmertüren
- lackierte Türcargen
- hochwertiger Bio-Vinylboden "Wineo Garden Oak" in Diele, Küche, Wohnzimmer, WC und Bad
- neue Kermi-Flachheizkörper in allen Räumen, außer Küche und Bad
- neue, zweifarbige und besonders robuste Wohnungseingangstür mit

> Etagenwohnung

> Dinslaken

> 4 Zimmer

> 91 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001600



Türspion

- sämtliche Schalter und Steckdosen

Das Badezimmer wurde Ende 2021 vollständig modernisiert und neu gestaltet. Die hellen, zeitlosen Fliesen wurden deckenhoch verlegt und verleihen dem Bad eine moderne und freundliche Atmosphäre. Die Duschbadewanne wurde mit einer Regendusche ausgestattet sowie mit einer Echtglas-Duschabtrennung der Firma Sprinz. Ergänzt wird die hochwertige Ausstattung durch modernes Markensanitär.

Am Fenster des Badezimmers wurde eine elektrische Rolllade installiert. Der Heizkörper verfügt über eine digitale Temperaturanzeige.

Auch das separate WC wurde modernisiert. Hier wurden kürzlich ein berührungsloser Wasserhahn sowie ein neuer Abfluss installiert. Ein Abluftsystem ist ebenfalls vorhanden.

Das Schlafzimmer ist gefliest. In einem Kinderzimmer befindet sich ein gepflegter Parkettboden und in dem anderen ebenfalls hochwertiger Vinylboden.

Der Balkon wurde bereits 2012 komplett modernisiert inkl. neuer Bodenfliesen.

Alle Fenster sind mit Rollläden und jeweils mit herausnehmbarem, hochwertigem Insektenschutz der Fa. Driesen ausgestattet.

Die Einbauküche verbleibt unentgeltlich in der Wohnung inkl. Marken Elektrogeräten (teilweise erneuert im Jahr 2025).

Die Beheizung der Wohnung erfolgt komfortabel über Fernwärme.

Die durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten wurden fachgerecht durch Fachbetriebe ausgeführt und sind durch entsprechende Rechnungen nachvollziehbar belegt.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Sie eignet sich sowohl hervorragend zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage zur Vermietung. Damit bietet die Immobilie attraktive Möglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Lagebeschreibung:

In ruhiger, zentraler Lage im beliebten Stadtteil Hiesfeld befindet sich diese schöne Wohnung.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, etc. sind gut und schnell erreichbar.

Schöner Wohnen in Dinslaken-Hiesfeld nahe Rotbachsee. Hier lassen

sich idyllische Wohnqualität und Arbeiten in den lebendigen Ballungsräumen des Ruhrgebiets sehr gut kombinieren. Die Autobahnen 3 und 59, sowie die Bundesstraße 8 bieten eine optimale Verkehrsanbindung.

Das beschauliche Dorf Hiesfeld lockt besonders Spaziergänger und Radfahrer mit seiner Wind- und Wassermühle zum Rotbachsee. Der attraktive Ortskern lädt mit seinen Geschäften zum Bummeln ein.

Sonstiges:

KAUFEN - EINZIEHEN - WOHLFÜHLEN!

Stellen Sie hier im Portal eine Anfrage, wenn Sie unser aussagekräftiges Exposé wünschen. Gerne vereinbaren wir auch mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen diese tolle Immobilie vor Ort zu präsentieren.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 2,975 %, 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:



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001600



Balkon1



Küche



Eingangsdiele und Küche



Wohnzimmer



Küche



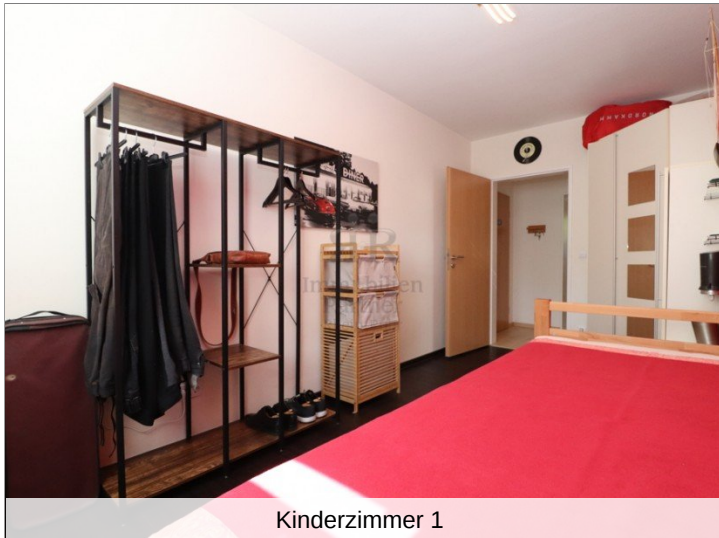
Kinderzimmer 1

Eckdaten

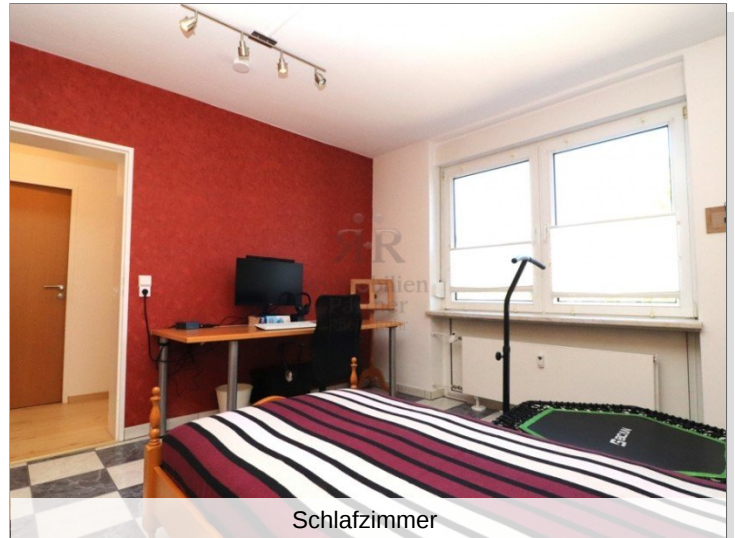
- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

> 91 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001600



Kinderzimmer 1



Schlafzimmer



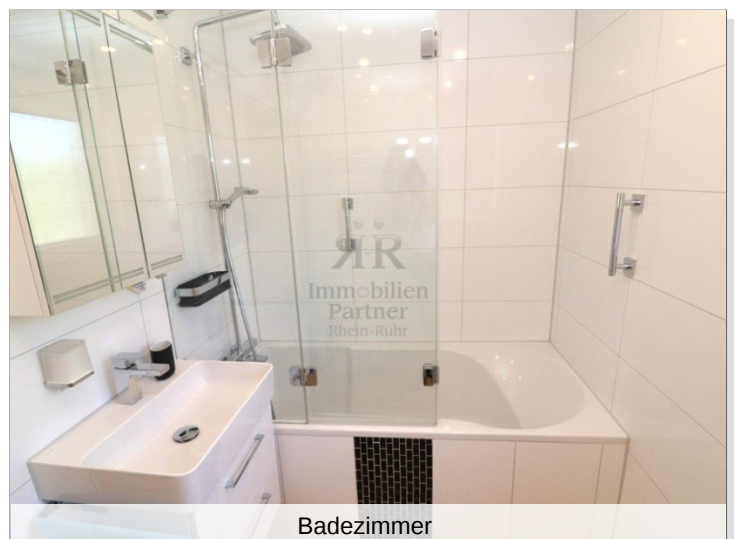
Kinderzimmer 2



Badezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

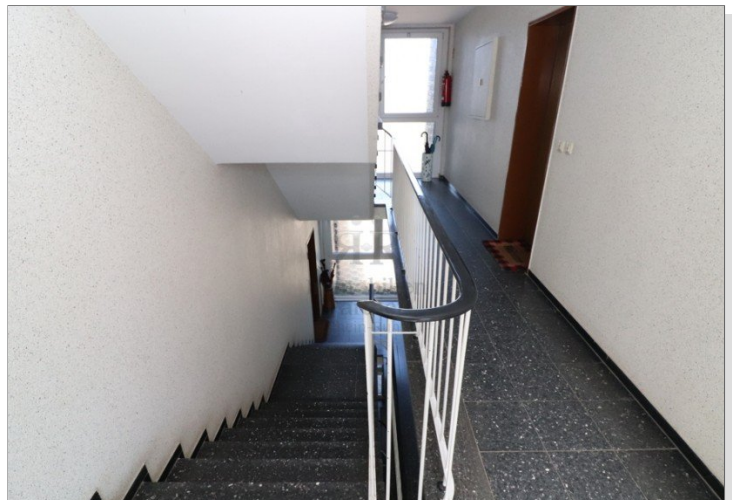
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001600



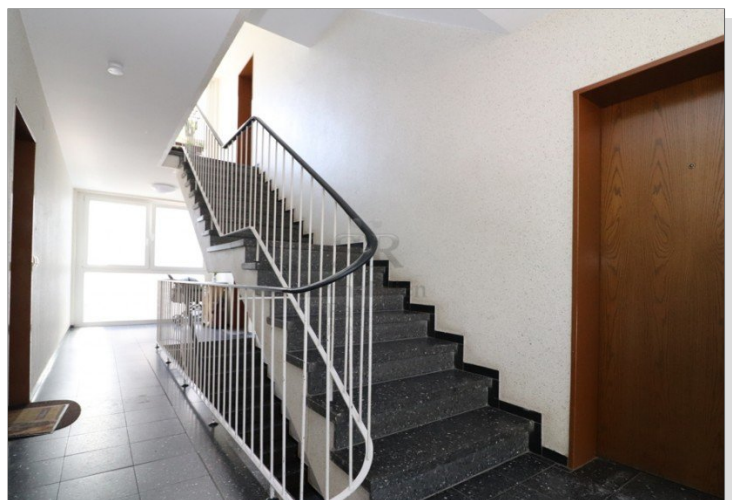
Badezimmer



Treppenhaus



Digitaler Heizungsregler



Treppenhaus



Digitaler Türspion



Vorderansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001600



Außenansicht



WC



Garderobe

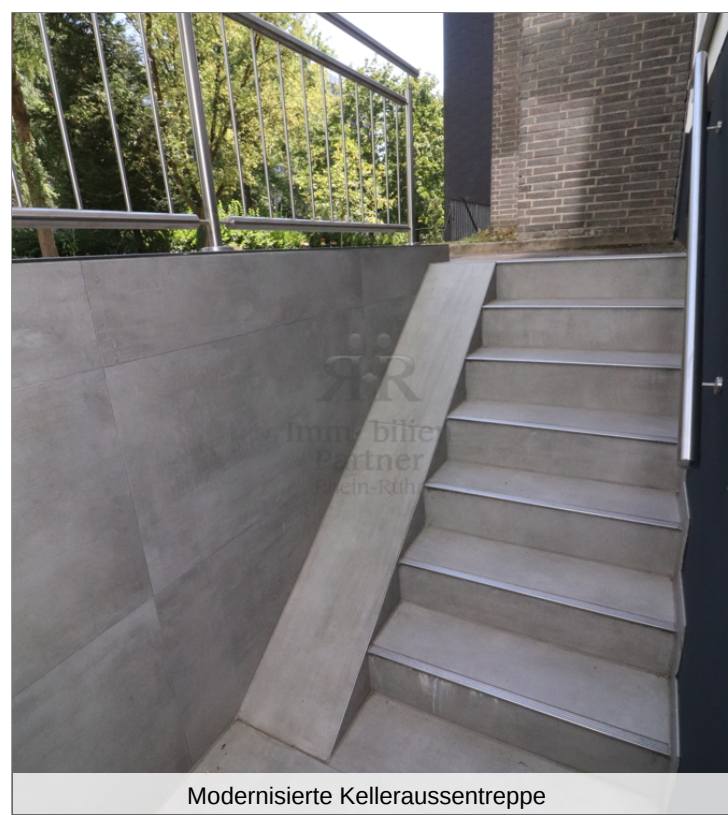


Gegensprechanlage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001600



Modernisierte Kelleraussentreppe

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001600



Grundrisssskizze

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001600

**Ansprechpartner:**

Frau Andrea Heuser

Telefon: 004920644566581

Mobil: 00491742056709

E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

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

Ihre Notizen: