

# EXPOSÉ

## Tolle Maisonette-Wohnung mit großer Dachterrasse in einem 2-Familienhaus!



### ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 46535 Dinslaken

Baujahr: 1971

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 115 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 250,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

**VERKAUFT**  
**€ 259.000,-**

**Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

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

> Maisonettewohnung

> Dinslaken

> 4 Zimmer

> 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 25001492



## Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	46535 Dinslaken
Baujahr	1971
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	115 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	259.000,- €
Hausgeld (ca.)	250,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	164,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-09-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
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 gesetzlichen MwSt.

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive Maisonette-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage. Eine gepflegte Nachbarschaft ist hier selbstverständlich.

Der Eingang zur Wohnung liegt im 1. Obergeschoss. Nach wenigen Stufen betreten Sie die großzügige Diele, von der aus das Wohn- und Esszimmer, die Küche sowie ein Badezimmer erreichbar sind.

Vom hellen Wohn-/Essbereich führt eine Tür in ein kleines Büro - ideal als Homeoffice oder Arbeitszimmer nutzbar.

Die moderne Einbauküche kann gegen eine Abstandsanzahlung übernommen werden. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige, rund 44 m<sup>2</sup> große Dachterrasse - ein echtes Highlight der Wohnung und ein idealer Ort, um den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen oder an Wochenenden die Sonne zu genießen und den Grill anzufeuern.

Eine geschwungene Holzterrasse führt ins Dachgeschoss.

Dort erwarten Sie eine weitere große Diele, zwei gemütliche Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer.

Das gesamte Wohnung überzeugt durch die vielen Fenster, die für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen.

## Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Im Obergeschoss bzw. in der "unteren" Wohnetage, wurde im gesamten Wohnbereich Laminat als Bodenbelag verlegt. Die Wände sind mit Raufasertapete gestaltet, der Flurbereich ist mit Rauputz versehen.

Alle Räume sind hell und wirken einladend. Der großzügige Wohn-/Essbereich bietet viel Platz für eine individuelle Nutzung. Unter den Fenstern wurde in diesem Raum eine zusätzliche Dämmung angebracht.

Das innenliegende Badezimmer in der unteren Wohnetage ist mit einer Dusche ausgestattet.

Die große Terrasse ist mit Betonplatten belegt und bietet reichlich Platz für Sitzgelegenheiten und einen Grillbereich. Eine kleine Überdachung wurde vor etwa zwei Jahren ergänzt; im Zuge dessen wurde auch die Regenrinne erneuert. Eine Grundwasserpumpe, welche im Haus gemeinschaftlich genutzt werden darf, sorgt für eine kostengünstige Bewässerung Ihrer Pflanzen im Sommer.

Im Schlafzimmer und im Kinderzimmer des Dachgeschosses bzw. in der "oberen" Wohnetage wurde Laminat verlegt. Die Galerie bzw. Diele im Dachgeschoss ist mit Parkettboden versehen.

Das Kinderzimmer ist von der Grundfläche her zwar recht geräumig, jedoch befindet sich ein Teil des Raumes unterhalb der Dachschrägen so dass dieser Bereich optimal für das Aufstellen des Betts geeignet ist.

Im Dachgeschoss befindet sich zudem ein weiteres Badezimmer mit Fenster und Badewanne. Hier wurden weiße Wand- und blaue

> Maisonettewohnung

> Dinslaken

> 4 Zimmer

> 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 25001492



Bodenfliesen gewählt. Beide Bäder (OG und DG) wurden im Jahr 2003 modernisiert.

Alle Fenster - mit Ausnahme der Velux-Dachfenster - sind mit Rollläden ausgestattet. Die Fenster im Obergeschoss stammen aus dem Jahr 1993, die im Dachgeschoss aus 2003, und die Veluxfenster wurden 2012 erneuert.

Die Vaillant-Heizung stammt aus dem Jahr 2021. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer bzw. einem Untertischgerät.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei separate Kellerräume sowie eine großzügige Waschküche.

Aus Gründen der Privatsphäre des Eigentümers, bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen nicht alle Fotos (Büro und Kellerräume) zeigen können.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Dinslakener Stadtteil Averbuch, unweit der ehemaligen Trabrennbahn. Dieser Stadtteil überzeugt durch seine ruhige, zugleich aber sehr zentrale Lage und eine hervorragende Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs - wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten - sind bequem erreichbar. Auch die Dinslakener Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt und dank der nahegelegenen Straßenbahnhaltestelle problemlos ohne Auto oder Fahrrad erreichbar.

Die verkehrsgünstige Anbindung an die A59, A3 sowie an das Bundesstraßennetz sorgt zudem für eine ideale Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

## Sonstiges:

Nutzen Sie Ihre Chance und erwerben Sie diese wirklich schöne Wohnung!

Bitte fordern Sie im ersten Schritt unser Exposé mit weiteren Fotos und einem virtuellen 360°-Rundgang hier im Portal an.

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 Objektenfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Durch Ihre Objektenfrage 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:



Seitenansicht



Ansicht

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001492



Ansicht



Wohn-/Esszimmer



Haustüre



Wohn-/Esszimmer



Eingangsbereich



Wohn-/Esszimmer

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001492



Essbereich



Küche



Küche



Diele OG



Küche



Diele OG

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001492



Bad OG



Dachterrasse



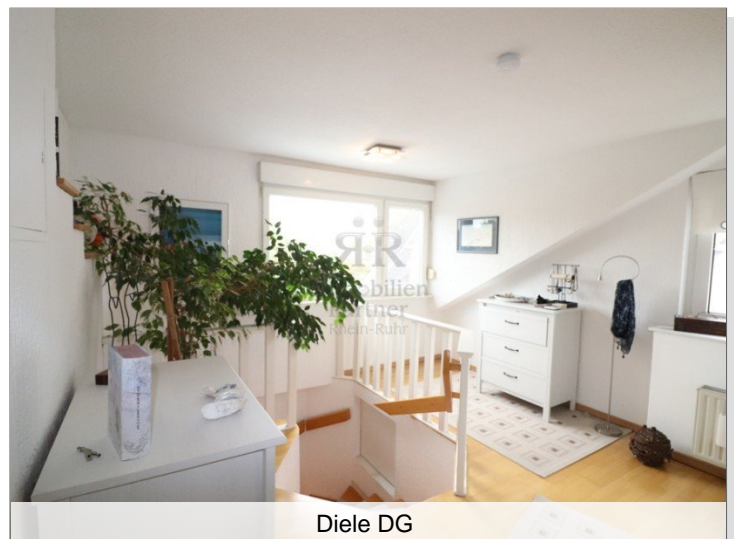
Bad OG



Dachterrasse



Dachterrasse



Diele DG

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001492



Diele DG



Schlafzimmer DG



Diele DG



Schlafzimmer DG



Diele DG



Kinderzimmer DG

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001492



Kinderzimmer DG



Bad DG



Kinderzimmer DG



Gas-Zentralheizung



Bad DG

# Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Dinslaken
- > 4 Zimmer

- > 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001492



Zugang Wohnungstüre



Treppenhaus



Treppenhaus

