EXPOSÉ

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

Wohnen mit Wohlfühlfaktor - Schicke Doppelhaushälfte mit Sauna in Dinslaken-Hiesfeld!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 46539 Dinslaken

Baujahr: 1958

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 107 m²

Nutzfläche (ca.): 53 m²

Grundstücksfläche (ca.): 621 m²

Nebenkosten (ca.): 183,- €

Heizkosten (ca.): 194,- €

Kaufpreis € 439.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	46539 Dinslaken
Baujahr	1958
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	107 m²
Nutzfläche (ca.)	53 m²
Grundstücksfläche (ca.)	621 m²
Kaufpreis	439.000,- €
Nebenkosten (ca.)	183,- €
Heizkosten (ca.)	194,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1958
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Einziehen und wohlfühlen - Rundum modernisierte Doppelhaushälfte mit großem Garten, Sauna und Wohlfühlcharakter in Dinslaken-Hiesfeld Nähe Rotbachsee!

Mit viel Liebe zum Detail, einem ausgeprägten Sinn für Qualität und einem harmonischen Gesamtkonzept wurde dieses Einfamilienhaus 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 ca. 107 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 621 m² erwartet Sie ein rundum gepflegtes und umfassend modernisiertes Zuhause mit insgesamt fünf Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie auf die tolle, große und neue Terrasse und dem gepflegten Garten. Die angrenzende geräumige Küche, ebenfalls mit Blick in den Garten, bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Ein praktischer Abstellraum im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot.

Zwei helle Tageslichtbäder sorgen für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss stehen weitere vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, wie z.B. als Schlafzimmer, als Kinderzimmer und/oder als Arbeitszimmer.

Ein ganz besonderes Highlight ist das ca. 621 m² große Grundstück mit seinem großzügigen, liebevoll gepflegten Garten. Hier genießen Sie viel Freiraum, Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die eigene Sauna macht das persönliche Wellnesserlebnis perfekt.

Die überdachte Terrasse auf Hochparterre wurde erst kürzlich erneuert und bietet einen wunderbaren Platz für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder einfach zum Genießen des eigenen Gartens.

Ausstattung:

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihr gepflegtes Erscheinungsbild, sondern insbesondere durch ihre zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails und die mit viel Sorgfalt vorgenommenen Modernisierungen. Hier verbinden sich Wohnkomfort, Funktionalität und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2003/2004 sowie 2010/2011 wurden sämtliche Stromleitungen und Heizkörper erneuert. Ende 2023 erfolgte zudem die Installation einer neuen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634



Heizungsanlage.

Die Immobilie verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster, die mit Außenrollläden ausgestattet sind, teilweise sogar mit elektrischem Antrieb.

Die Wohnräume im Erd- und Obergeschoss präsentieren sich mit hellen, zeitlosen Bodenbelägen und schaffen ein freundliches und gepflegtes Wohnambiente. Besonders das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer besticht durch seinen hochwertigen Parkettboden, der dem Raum eine warme und besonders wohnliche Ausstrahlung verleiht. Küche und Diele im Erdgeschoss sind mit einem modernen, hochwertigen Vinylboden ausgestattet. Im Obergeschoss sorgt ein zeitloser Laminatboden für ein harmonisches Gesamtbild.

Auch im Sanitärbereich bietet das Haus angenehmen Komfort: Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über eine komfortable Eckbadewanne sowie eine separate Dusche. Ein weiteres Duschbad befindet sich im Obergeschoss. Beide Bäder präsentieren sich mit hellen Wandfliesen und einer freundlichen Gestaltung. Die Modernisierung der Badezimmer erfolgte ca. im Jahr 2003.

Für ein angenehmes Raumklima auch an warmen Sommertagen sorgen Klimaanlagen im Erd- und Obergeschoss.

Das Dach wurde bereits nach dem ursprünglichen Baujahr erneuert. Zudem ist eine Dämmung der Dachsparren mit Dämmwolle vorhanden, die zu einer verbesserten Wärmedämmung und einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutz- und Abstellflächen mit vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten. Ein praktischer Abstellraum im Erdgeschoss ergänzt das großzügige Platzangebot. Auch der Kellerabgang vom Garten aus wurde erneuert und präsentiert sich somit in einem sehr gepflegten Zustand.

Für zusätzliche Sicherheit ist die Immobilie mit einer Videoüberwachungsanlage ausgestattet, die sowohl den vorderen als auch den rückwärtigen Grundstücksbereich erfasst.

Ein besonderes Highlight ist der große, liebevoll gepflegte Garten, der mit einer eigenen Sauna einen ganz besonderen Rückzugsort für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause bietet.

Die überdachte Hochparterre-Terrasse wurde erst kürzlich erneuert und lädt dazu ein, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen - geschützt und mit schönem Blick in den Garten.

Ein Energieausweis wird derzeit noch erstellt!

Lagebeschreibung:

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

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:

Fordern Sie noch heute unser ausführliches Exposé über das Immobilienportal an und erhalten Sie weitere Informationen, Grundrisse sowie einen detaillierten Einblick in dieses attraktive Wohnangebot.

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 3,57 % 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 daher keine Gewähr.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634





Hauseingang



Blick auf Sauna



Rückansicht und Garten



Sauna



Blick von Terrasse



Sauna

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634

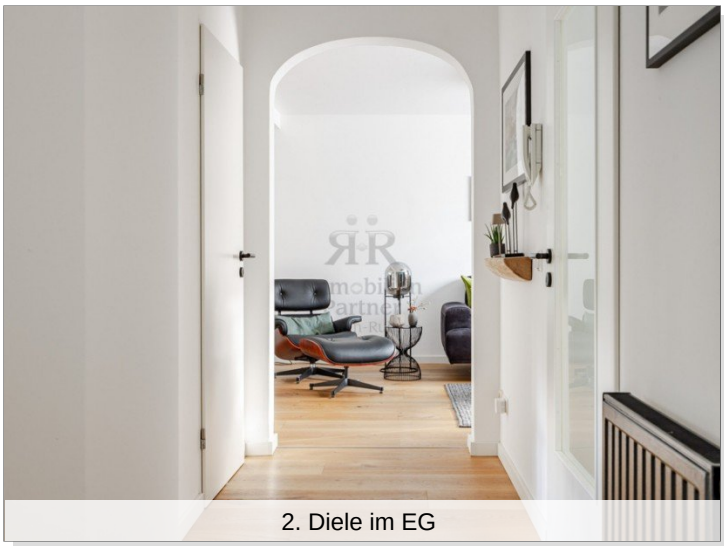




Diele EG und Treppenaufgang



Wohnzimmer



2. Diele im EG



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohn-Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634

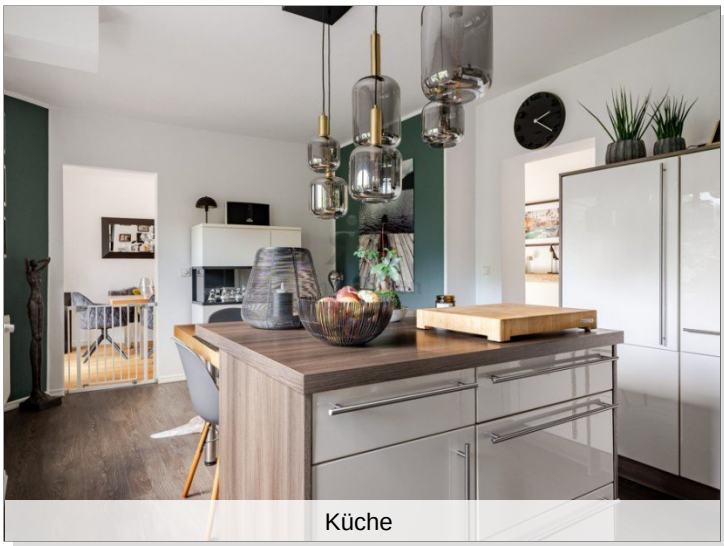




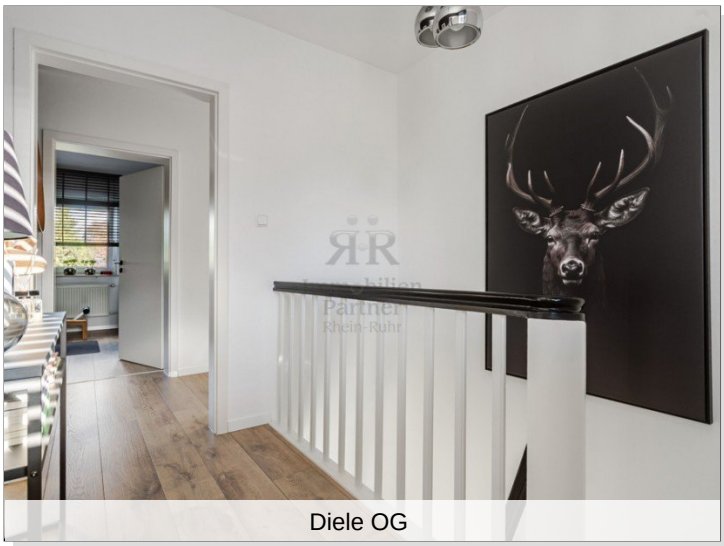
Küche mit Essplatz



Details Badezimmer EG



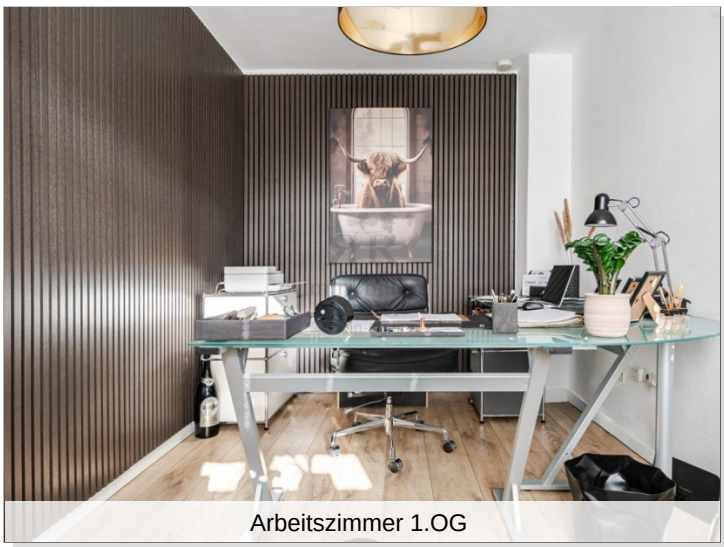
Küche



Diele OG



Badezimmer EG



Arbeitszimmer 1.OG

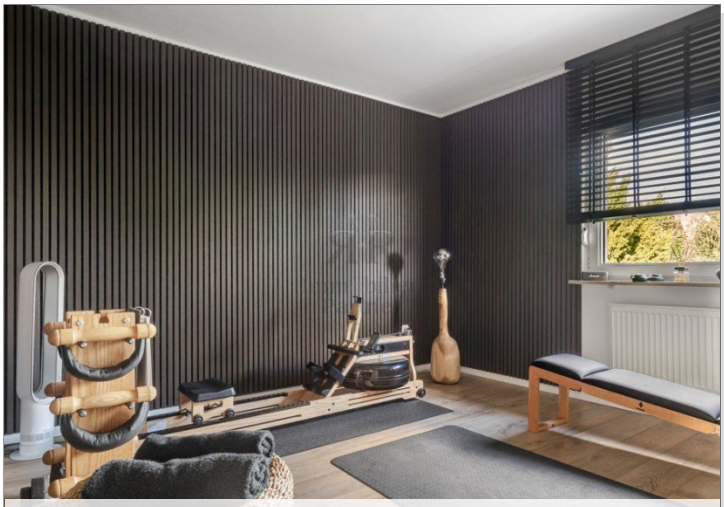
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634

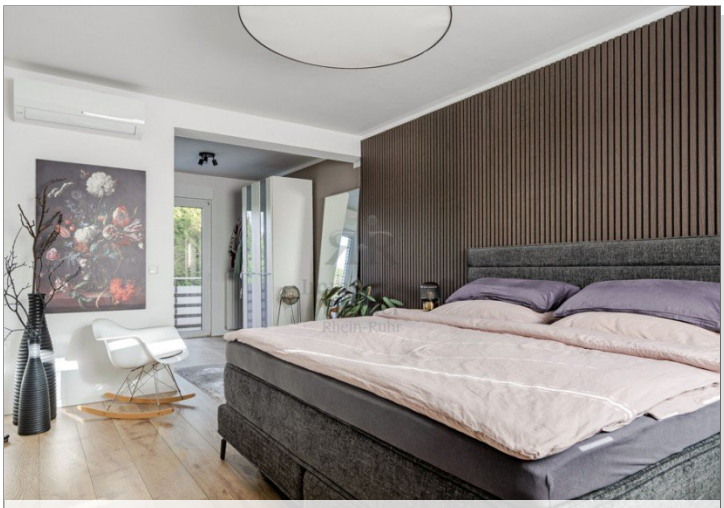




Kinderzimmer 1.OG



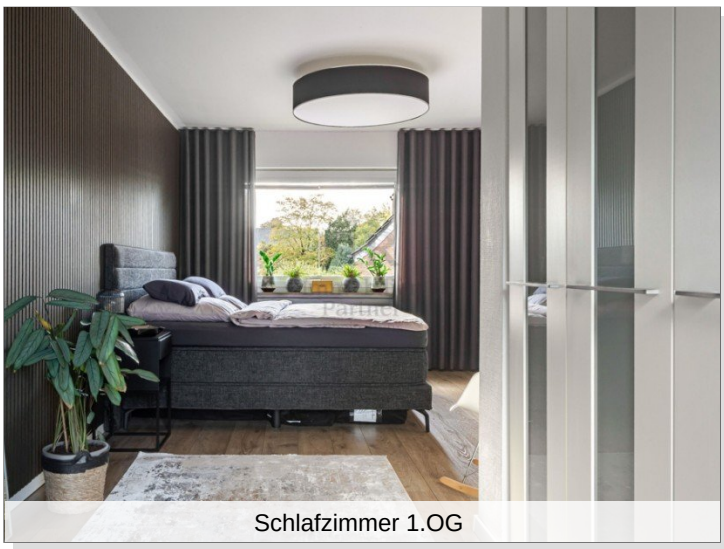
Duschbad 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Rückansicht und Garten



Schlafzimmer 1.OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634





Überdachte Terrasse



Garten



Garten



Eingangsdiele

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634





Treppenaufgang zum 1.OG



Blick vom OG



Blick zum Wohnzimmer



Schlafzimmer 1.OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634



Spiegelblick Schlafzimmer



Baddetails 1.OG



Dusche Bad 1.OG



Gasbrennwerttherme

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Dinslaken
> 5 Zimmer
> 107 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001634



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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026