

Dinslaken - Hiesfeld

# Lichtdurchflutetes Wohnglück mit Raumvielfalt in Dinslaken-Hiesfeld

Objektnummer: 26174008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26174008	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1987	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie- verbrauch	81.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.04.2028	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

## Die Immobilie



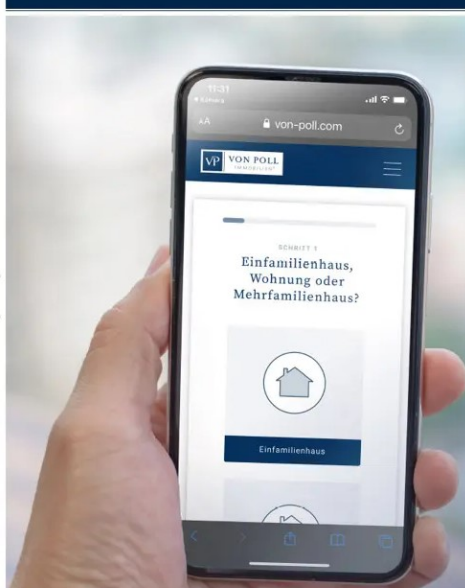
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere **Online-Immobilienbewertung** unter **www.von-poll.com** und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

**Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1987 überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> mit einem durchdachten Zuschnitt und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung befindet sich in einem fertiggestellten Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre klar strukturierte Raumlösung und klassische Bauweise. Mit insgesamt 4,5 Zimmern eröffnet sich genügend Raum für verschiedenste Wohnkonzepte. Die großzügig geschnittene Wohnfläche verteilt sich auf drei separate Schlafzimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten – sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Dank zweier Badezimmer wird für ausreichend Komfort im Alltag gesorgt, sei es im hektischen Morgenbetrieb oder beim entspannten Ausklang des Tages. Die Anzahl der Bäder kommt besonders Familien oder Haushalten mit mehreren Bewohnern entgegen. Ein weiteres Highlight stellt der funktionale Balkon dar, der Ihnen mittels Wasser- und Stromanschluss auf dem Balkon zusätzlichen Handlungsspielraum bietet. Ob Pflanzenpflege, kleinere Handwerksarbeiten oder entspannte Stunden im Freien – hier finden Sie ideale Bedingungen vor. Der Balkon erweitert die Wohnfläche in den Außenbereich und lädt zum Aufenthalt im Freien ein. Die Ausstattung der Wohnung ermöglicht Ihnen, den vorhandenen Raum ganz nach Ihrem eigenen Geschmack einzurichten und mit individuellen Akzenten zu versehen. Die Beheizung erfolgt komfortabel über Fernwärme, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und gleichzeitig als nachhaltige Lösung überzeugt. Der allgemeine Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen, was einen sofortigen Einzug ermöglicht und zusätzlichen Renovierungsaufwand reduziert. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen des Hauses bieten Ihnen und anderen Bewohnern praktische Vorzüge: Der vorhandene Gemeinschaftswasch- und Trockenraum macht die Wäschepflege unkompliziert und effizient. Hier steht Ihnen ein Waschmaschinenstellplatz zur Verfügung, sodass in der eigenen Wohnung keine wertvolle Fläche für Waschgeräte verloren geht. Die Wohnung eignet sich sowohl

für Paare als auch für Familien oder Wohngemeinschaften, die Wert auf eine solide Aufteilung, flexible Nutzbarkeit und eine gepflegte Nachbarschaft legen. Durch die insgesamt vier Zimmer plus zusätzlichen halben Raum gibt es zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen, Arbeiten und Freizeit auf derselben Ebene zu verbinden und individuellen Bedürfnissen nachzukommen. Ob Sie die ruhigen Stunden auf dem Balkon genießen möchten oder die Vorteile gemeinschaftlicher Einrichtungen zu schätzen wissen – diese Wohnimmobilie bietet Ihnen eine attraktive Grundlage für Ihr neues Zuhause.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Eigentumswohnung mit ihren flexiblen Raumlösungen und praktischen Ausstattungsmerkmalen.

**Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld**

## Ausstattung und Details

- Doppelverglasung / im Schlafzimmer Dreifachverglasung
- Fernwärme
- Parkett- und Fliesenböden
- Beheizung über die Fernwärme
- Balkon mit Wasser- und Stromanschluss
- Garage mit Licht und Stromanschluss
- Gartenhäuschen
- Eigener Kellerraum sowie Gemeinschaftswasch- und Trockenraum

**Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld**

## Alles zum Standort

Dinslaken besticht als lebenswerte Stadt im Herzen des Ruhrgebiets durch eine ausgewogene Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und angenehmes Umfeld mit vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Bildung und Nahversorgung. Die gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Duisburg und Oberhausen unterstreichen die Attraktivität Dinslakens als Wohnstandort mit stabilem Entwicklungspotenzial.

Im familienfreundlichen Stadtteil Hiesfeld entfaltet sich ein besonders harmonisches Wohnambiente, das durch seinen suburbanen Charakter und die ruhige Nachbarschaft besticht. Hier finden Familien ein Umfeld, in dem Gemeinschaft und Geborgenheit gelebt werden. Die moderne Wohnbebauung mit Eigentumswohnungen mittlerer Größe fügt sich nahtlos in die grüne Umgebung ein und bietet zugleich eine hervorragende Anbindung an regionale Verkehrswege. Pendler profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte, während Kinder und Jugendliche in einem sicheren und förderlichen Umfeld aufwachsen können.

Das Bildungsangebot in Hiesfeld ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Von der Gesamtschule Hiesfeld, die nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt liegt, über das Gymnasium im Gustav-Heinemann-Schulzentrum bis hin zu mehreren Grundschulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe – hier wachsen Kinder in einem inspirierenden und unterstützenden Umfeld auf. Die Nähe zum Schulzentrum Hiesfeld, das in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, erleichtert den Familienalltag erheblich. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in einem Radius von etwa sieben bis neun Minuten Fußweg gewährleistet, was für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl sorgt. Auch Freizeit und

Erholung kommen nicht zu kurz: Sporthallen, Spielplätze und mehrere Parks sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Für entspannte Momente sorgen zudem charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die in einem Umkreis von rund fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Hiesfeld in Dinslaken präsentiert sich somit als ein idealer Lebensraum für Familien, die Wert auf eine sichere, geborgene und zugleich lebendige Umgebung legen. Die Kombination aus exzellenter Bildungsinfrastruktur, umfassender Gesundheitsversorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Stadtteil zu einem Ort, an dem Familien ihre Zukunft mit Zuversicht und Freude gestalten können.

**Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26174008 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastr. 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)