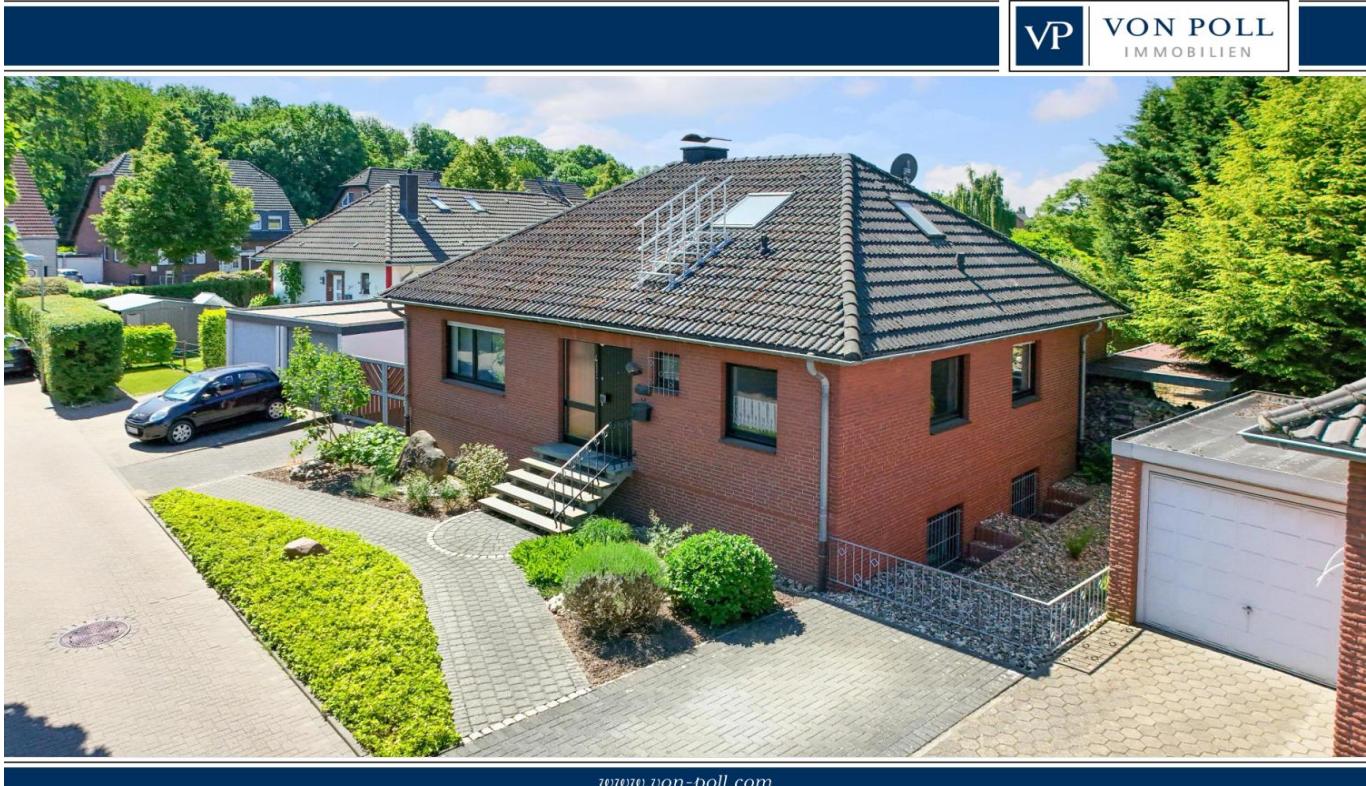


Dinslaken – Eppinghoven

The location is impressive: A unique property with charm and character.

Property ID: 25174009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 208 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 662 m²

Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

At a glance

Property ID	25174009	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 208 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Usable Space	ca. 45 m ²
Bedrooms	5	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1979		
Type of parking	1 x Car port, 7 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	148.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.04.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



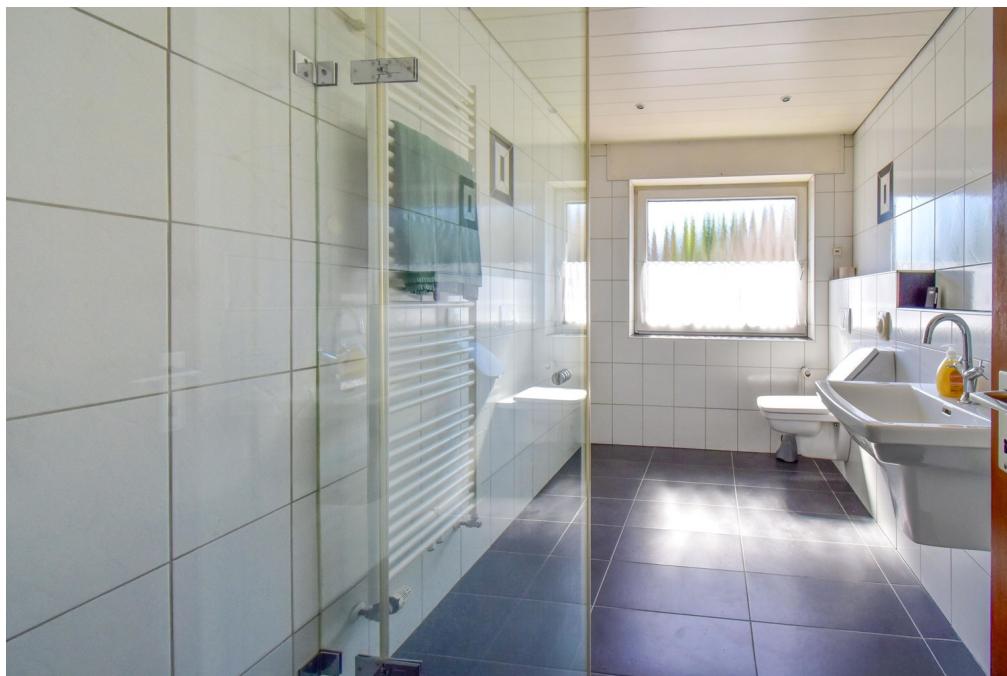
Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



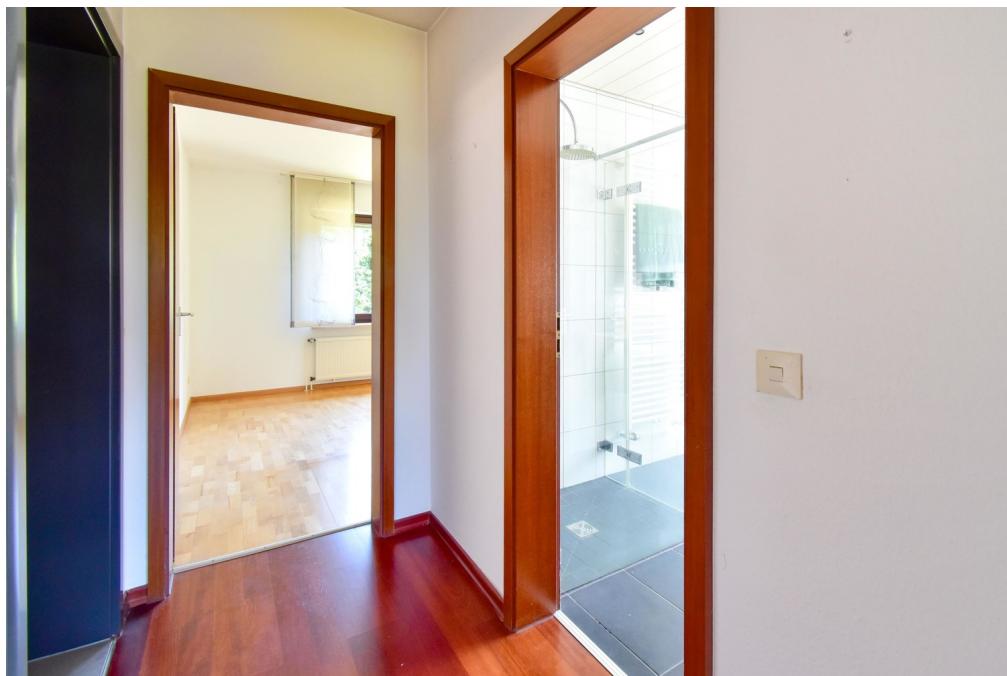
Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



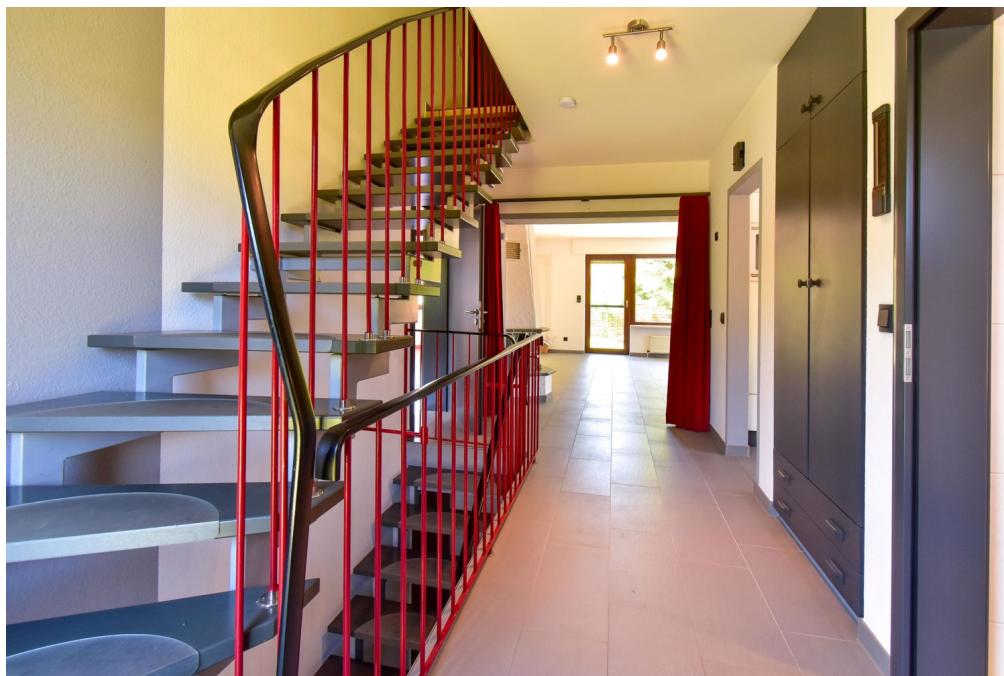
Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



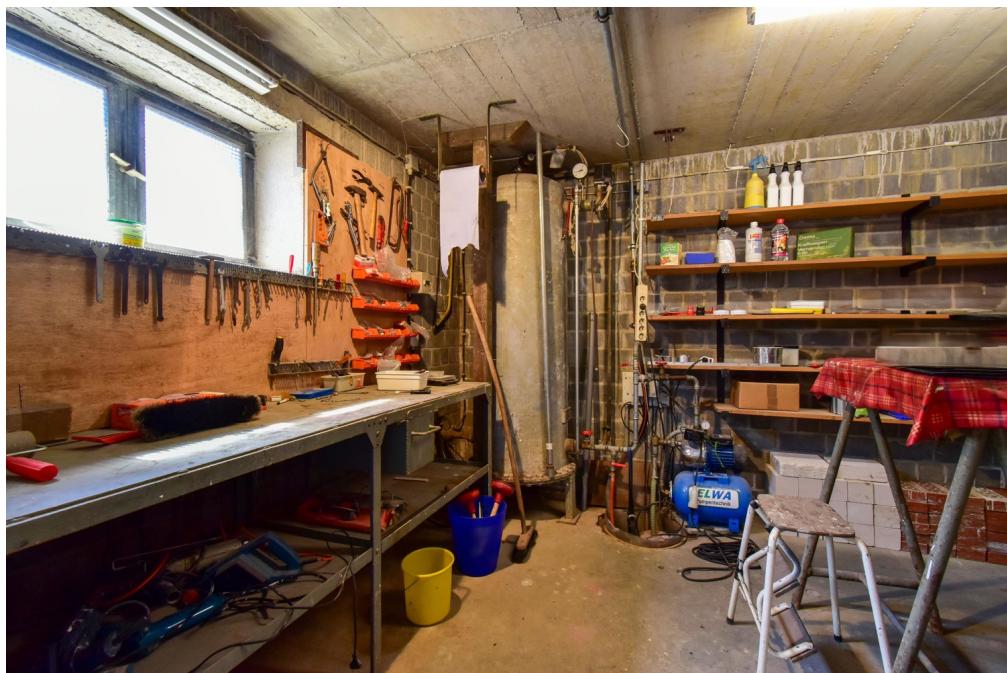
Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

The property



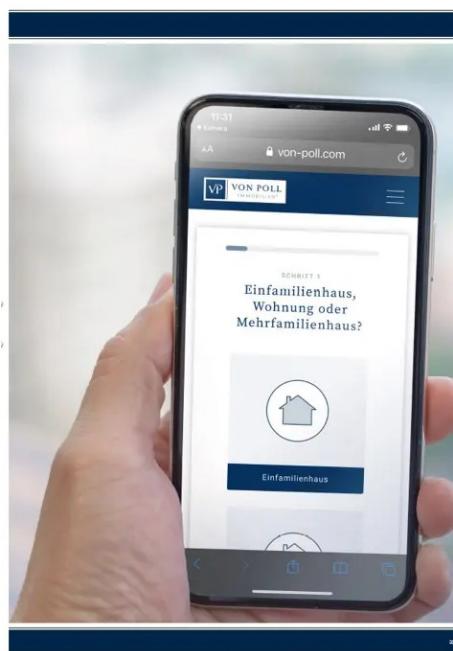
VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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.



www.von-poll.com

Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

A first impression

This attractive detached house, built in 1979, offers a spacious and comfortable living environment across approximately 208 m² of living space. Situated on a plot of approximately 662 m², the house provides ample room for a family and versatile usage options. The property comprises a total of six rooms, including five spacious bedrooms ideal for family members or guests. Three bathrooms—a modern bathroom on the ground floor, a guest WC, and another bathroom in the basement—offer sufficient comfort for all residents. A bathroom with a bathtub on the upper floor completes the offering. The living area is characterized by a fireplace in the living room, creating a cozy atmosphere and inviting relaxation. The option of an open-plan kitchen allows for individual customization of the living space. The adjacent utility room provides additional storage and facilitates everyday household tasks. Extensive technical upgrades have been carried out in recent years: the heating system was replaced in 2021 to ensure efficient heating via the gas boiler. The house's electrical system has also been updated. The windows were partially replaced in 2011, contributing to good energy efficiency, which is further enhanced by the new basement insulation. A new sewage shaft ensures the smooth operation of the plumbing. Outside, the terrace has been newly landscaped, making the garden an attractive extension of the living space. Groundwater-fed irrigation significantly simplifies garden maintenance. Partially electric roller shutters offer added comfort and security. The basement not only provides space for technical equipment and storage, but also a workshop that will delight hobbyists and DIY enthusiasts, as well as two rooms that could be converted into living space. It's also worth noting that there is the possibility of adding an extension to create additional living space. This well-maintained property offers ample room thanks to its layout, as well as diverse usage options, whether for a large family or for working from home. A viewing is highly recommended to experience the numerous advantages of this property firsthand and to see its potential for yourself. Excellent public transport connections and proximity to schools, shops, and recreational facilities complete the package. Let yourself be convinced of the quality and potential of this property during a personal viewing.

Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Details of amenities

- Gasheizung (2021)
- Fliesen / Parkett / Teppich
- Holzfenster Doppel verglast / teilweise dreifach verglast
- Elektronik teilweise erneuert
- Grundwasserbetriebene Gartenbewässerungsanlage
- Einbauküche mit Durchreiche
- Kamin
- Rollläden teilweise elektrisch
- Keller umfassend saniert
- Garage und 7 Stellplätze
- Markise

Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

All about the location

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentral gelegenen Stadtteil von Dinslaken, im Ortsteil Eppinghoven. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die sowohl für Familien als auch für Paare attraktiv ist.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit einer nahegelegenen Bushaltestelle, die eine schnelle Verbindung zum Dinslakener Hauptbahnhof gewährleistet. Von dort aus gelangen Sie bequem in die umliegenden Städte und Regionen.

Die Nähe zu den Autobahnen A3 und A59 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und erleichtert somit die Erreichbarkeit anderer Städte und Arbeitsorte.

Für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist die Nähe zum Rotbach und zum Rhein ein besonderer Pluspunkt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Zudem profitieren die Anwohner von einer guten Infrastruktur, die Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen umfasst.

Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 148.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 vorbehaltlich 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anja Pötters

Augustastrasse 2, 46483 Wesel
Tel.: +49 281 16 38 897-0
E-Mail: wesel@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com