

Dinslaken

Großzügige und helle Etagenwohnung mit praktischem Tiefgaragenplatz

Property ID: 26174013



PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

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

Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

At a glance

Property ID	26174013
Living Space	ca. 102 m ²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	289.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

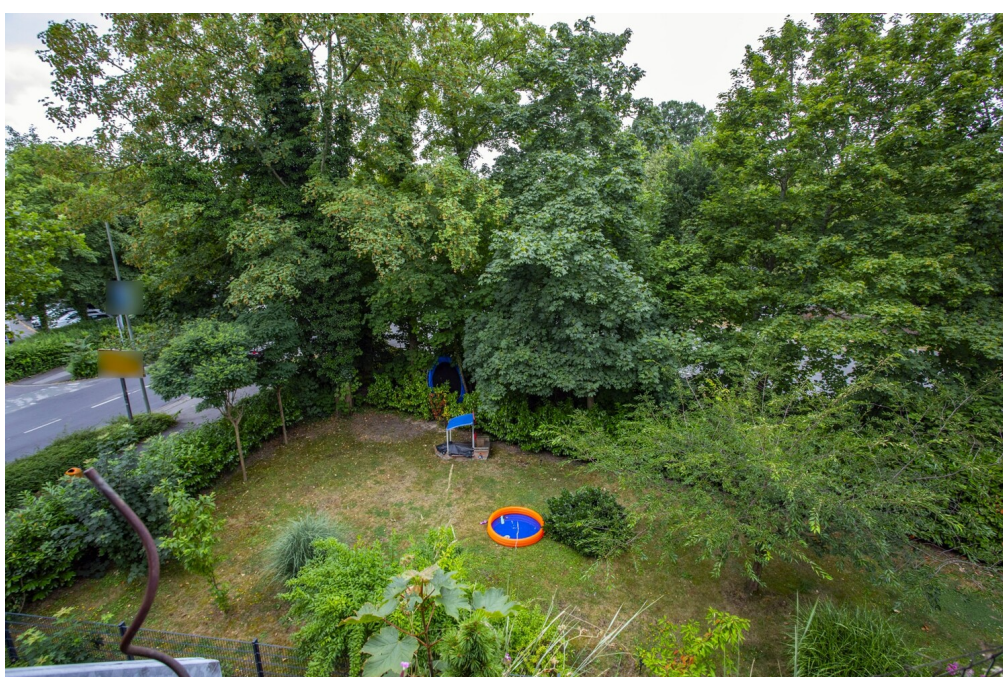
Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	74.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.04.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

The property



Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

The property



Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

The property



Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

The property



Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

The property



Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

The property





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: 26174013 - 46535 Dinslaken

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

A first impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihre attraktive Größe von ca. 102 m² Wohnfläche und die durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie wurde im Jahr 1994 erbaut und befindet sich in einem ansprechenden Zustand. Insgesamt stehen Ihnen 3,5 großzügige Zimmer zur Verfügung, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Bereits beim Betreten des Wohnbereichs wird deutlich, dass hier Wert auf Funktionalität gelegt wurde: Die Wohnung bietet sowohl dem Alltag als auch geselligen Momenten ausreichend Platz zur freien Entfaltung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zum überdachten Balkon: Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangen Sie direkt ins Freie. Der Balkon lädt auch bei wechselhaftem Wetter zu entspannenden Stunden im Außenbereich ein und vergrößert das Platzangebot der Wohnung auf angenehme Weise.

Die Wohnung bietet ein voll ausgestattetes, hell gefliestes, innenliegendes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC, welche den täglichen Komfort gewährleisten. Dank der vorhandenen Rollläden profitieren Sie zudem von höchstem Wohnkomfort in puncto Verdunklung und Sichtschutz. Die Erwärmung des Objekts erfolgt zuverlässig und praktisch durch eine zeitgemäße Fernwärme-Heisanlage.

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der Ihren Pkw sicher und wettergeschützt unterbringt. Somit entfällt die Parkplatzsuche und Sie erreichen Ihr Zuhause stets bequem und entspannt.
Das Hausgeld beträgt derzeit ca. 372,00 €.

Ein wichtiges Detail hinsichtlich der Präsentation: Der Großteil der angezeigten Fotos wurde aufgrund der Interessenwahrung des aktuellen Mieters mit KI bearbeitet. Dies gewährleistet, dass die Privatsphäre respektiert wird und Sie sich dennoch einen fundierten Eindruck der Wohnung verschaffen können.

Zusammengefasst überzeugt diese Etagenwohnung mit einer angenehmen Größe, durchdachten Details wie Zugang zum Balkon aus zwei Räumen und einem eigenen Tiefgaragenstellplatz. Sie eignet sich ideal für Interessenten, die Wert auf Komfort, Funktionalität und Lage in einer gepflegten Wohnanlage legen. Wenn Sie sich angesprochen fühlen, laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein, um die vielfältigen Möglichkeiten selbst zu entdecken.

**Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen individuellen
Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

Details of amenities

- doppelverglaste Kunststofffenster
- Beheizung über die Fernwärme
- Teppich sowie Fliesenböden
- Röllläden
- Tiefgaragenstellplatz
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller
- Kellerraum zur alleinigen Nutzung

Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

All about the location

Dinslaken präsentiert sich als eine mittelgroße Stadt im Ruhrgebiet mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einem überwiegend wohnwirtschaftlichen Profil. Die Stadt zeichnet sich durch eine solide Infrastruktur aus, die insbesondere durch schnelle Autobahnverbindungen und eine effiziente Schienenanbindung eine ausgezeichnete Erreichbarkeit zu den umliegenden Wirtschaftszentren wie Duisburg, Essen und Düsseldorf gewährleistet. Diese verkehrsgünstige Lage macht Dinslaken zu einem attraktiven Pendlerstandort mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einer beständigen Nachfrage nach Wohnraum.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die das Familienleben bereichern: Hochwertige Bildungseinrichtungen wie das Berufskolleg Dinslaken, das Theodor-Heuss-Gymnasium sowie mehrere Grundschulen und Kindertageseinrichtungen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag mit Kindern besonders entspannt gestaltet. Die medizinische Versorgung ist durch das St. Vinzenz-Hospital und das Evangelische Krankenhaus, beide in nur 3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, sowie nahegelegene Apotheken, optimal gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung bieten vielfältige Parks, Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und Erholung im Grünen. Zudem laden kulturelle Highlights wie das Burgtheater und das Jugendzentrum zu bereichernden Erlebnissen ein. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch Buslinien mit Haltestellen in nur 1 bis 6 Minuten Fußweg, ermöglicht eine mühelose Mobilität für die ganze Familie.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, attraktiven Freizeitangeboten und verlässlicher Bildungsinfrastruktur schafft ein Umfeld, das langfristig Sicherheit und Rendite vereint. Diese Lage überzeugt durch ihr ausgewogenes Verhältnis von Stabilität und Entwicklungschancen.

Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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 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.

Property ID: 26174013 - 46535 Dinslaken

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