

Dinslaken – Eppinghoven

La ubicación es impresionante: una propiedad única
con encanto y carácter.

Número de propiedad: 25174009



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 208 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 662 m²

Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

De un vistazo

Número de propiedad	25174009
Superficie habitable	ca. 208 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 7 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 45 m²
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	24.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	148.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



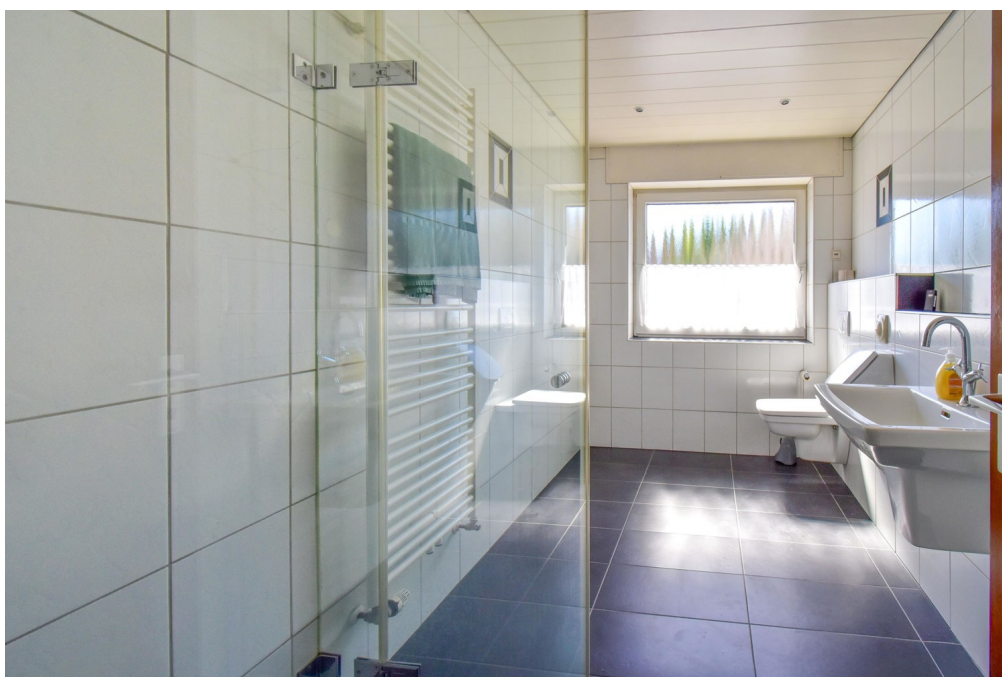
Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



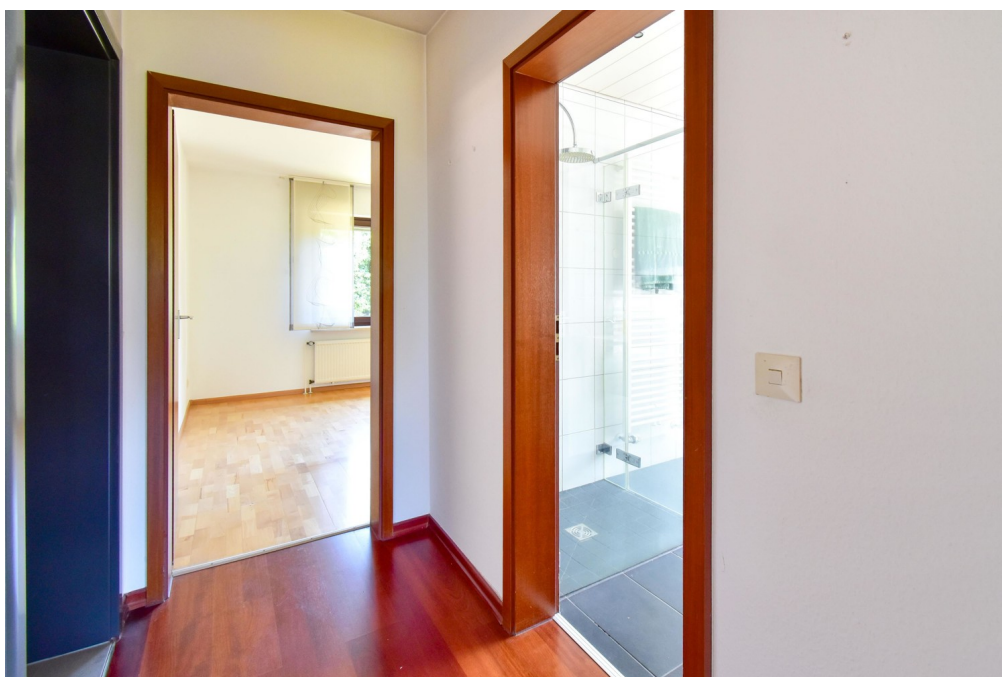
Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La propiedad



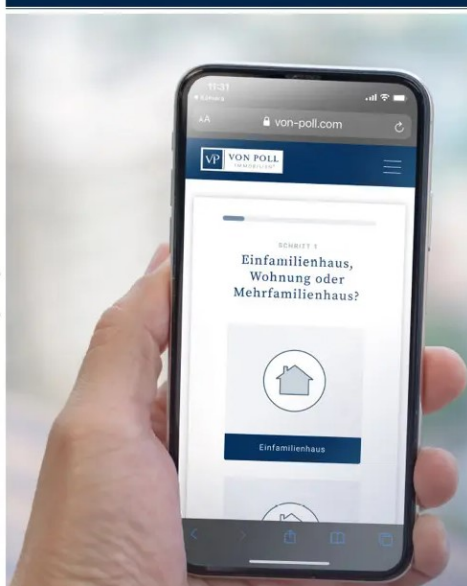
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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

Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Una primera impresión

Esta atractiva casa unifamiliar, construida en 1979, ofrece un espacio habitable amplio y confortable en aproximadamente 208 m². Ubicada en una parcela de aproximadamente 662 m², la casa ofrece amplio espacio para una familia y versátiles opciones de uso. La propiedad consta de un total de seis habitaciones, incluyendo cinco amplios dormitorios ideales para familiares o invitados. Tres baños —un moderno baño en la planta baja, un aseo de cortesía y otro baño en el sótano— ofrecen la comodidad necesaria para todos los residentes. Un baño con bañera en la planta superior completa la oferta. La sala de estar se caracteriza por una chimenea, que crea un ambiente acogedor que invita a la relajación. La opción de una cocina abierta permite personalizar el espacio. El lavadero adyacente proporciona espacio de almacenamiento adicional y facilita las tareas domésticas diarias. En los últimos años se han realizado importantes mejoras técnicas: el sistema de calefacción se reemplazó en 2021 para garantizar una calefacción eficiente mediante la caldera de gas. También se actualizó el sistema eléctrico de la casa. Las ventanas se reemplazaron parcialmente en 2011, lo que contribuyó a una buena eficiencia energética, mejorada aún más por el nuevo aislamiento del sótano. Un nuevo pozo de aguas residuales garantiza el buen funcionamiento de la plomería. En el exterior, la terraza ha sido recientemente ajardinada, convirtiendo el jardín en una atractiva extensión del espacio habitable. El riego con agua subterránea simplifica considerablemente el mantenimiento del jardín. Las persianas enrollables parcialmente eléctricas ofrecen mayor comodidad y seguridad. El sótano no solo ofrece espacio para equipos técnicos y almacenamiento, sino también un taller que encantará a aficionados y aficionados al bricolaje, así como dos habitaciones que podrían convertirse en sala de estar. Cabe destacar también la posibilidad de añadir una extensión para crear espacio habitable adicional. Esta propiedad, en perfecto estado de conservación, ofrece amplio espacio gracias a su distribución, así como diversas opciones de uso, ya sea para una familia numerosa o para teletrabajar. Se recomienda encarecidamente visitarla para experimentar de primera mano las numerosas ventajas de esta propiedad y comprobar su potencial. Las excelentes conexiones de transporte público y la proximidad a colegios, tiendas e instalaciones recreativas completan la oferta. Déjese convencer de la calidad y el potencial de esta propiedad durante una visita personal.

Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Anja Pötters

Augustastrasse 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: wesel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com