

Dinslaken – Eppinghoven

L'emplacement est impressionnant : une propriété unique pleine de charme et de caractère.

CODE DU BIEN: 25174009



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

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 662 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25174009                                            |
| Surface habitable      | ca. 208 m²                                          |
| Pièces                 | 6                                                   |
| Chambres à coucher     | 5                                                   |
| Salles de bains        | 3                                                   |
| Année de construction  | 1979                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 7 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 599.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface de plancher          | ca. 45 m²                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 148.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1979                      |

CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



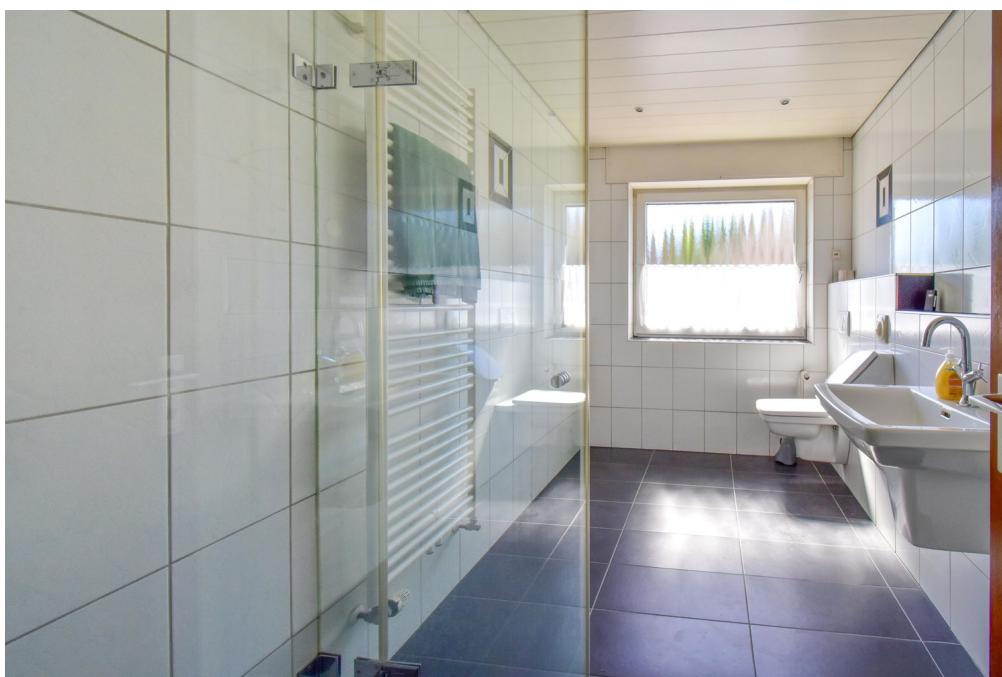
CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



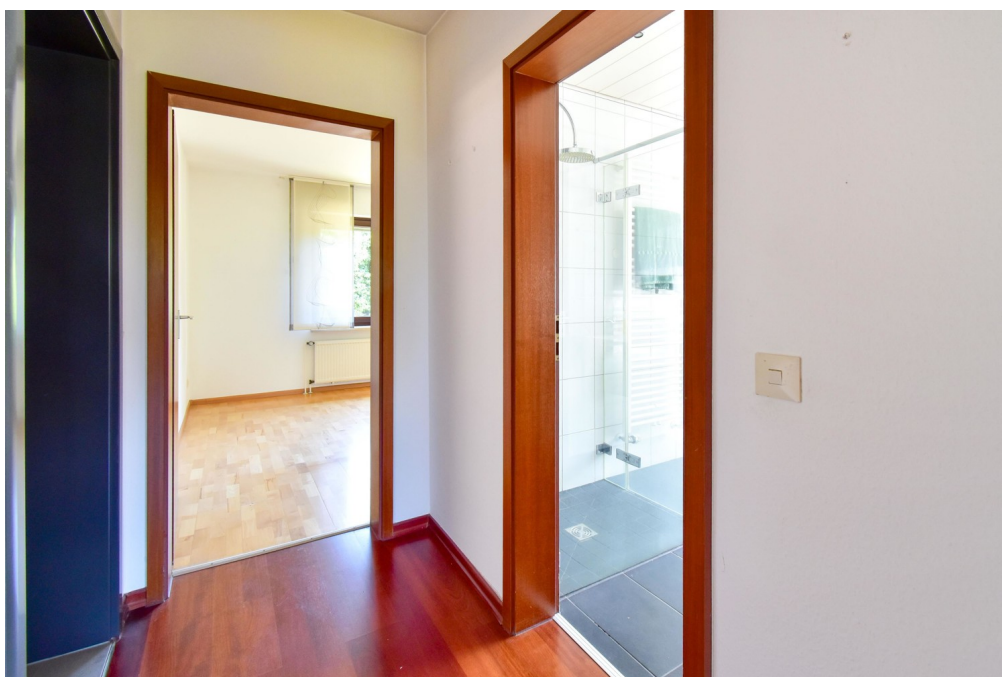
CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## La propriété



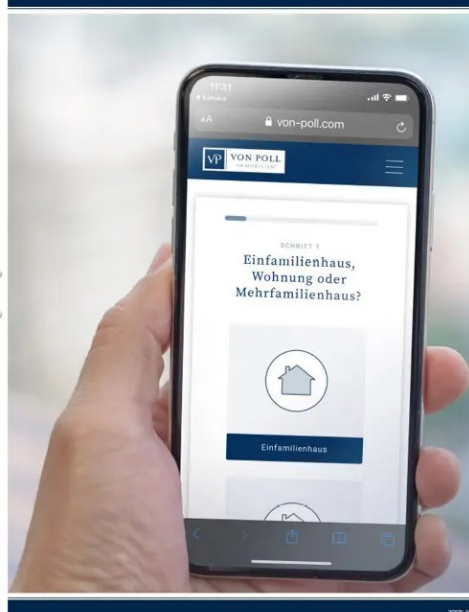
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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.



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

**CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 1979, offre un cadre de vie spacieux et confortable sur environ 208 m<sup>2</sup> habitables. Située sur un terrain d'environ 662 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour une famille et de multiples possibilités d'aménagement. La propriété comprend six pièces au total, dont cinq chambres spacieuses idéales pour la famille ou les invités. Trois salles de bains – une salle de bains moderne au rez-de-chaussée, des toilettes invités et une autre salle de bains au sous-sol – assurent le confort de tous les occupants. Une salle de bains avec baignoire à l'étage complète l'ensemble. Le séjour est agrémenté d'une cheminée, créant une ambiance chaleureuse et propice à la détente. La possibilité d'une cuisine ouverte permet une personnalisation de l'espace de vie. La buanderie attenante offre un espace de rangement supplémentaire et facilite les tâches ménagères quotidiennes. D'importantes rénovations techniques ont été réalisées ces dernières années : le système de chauffage a été remplacé en 2021 pour garantir un chauffage performant grâce à la chaudière à gaz. L'installation électrique de la maison a également été mise aux normes. Les fenêtres ont été partiellement remplacées en 2011, contribuant à une bonne efficacité énergétique, encore améliorée par la nouvelle isolation du sous-sol. Une nouvelle fosse septique assure le bon fonctionnement de la plomberie. À l'extérieur, la terrasse a été entièrement réaménagée, faisant du jardin un prolongement agréable de l'espace de vie. L'irrigation par capillarité simplifie considérablement l'entretien du jardin. Des volets roulants partiellement électriques offrent un confort et une sécurité accrus. Le sous-sol offre non seulement un espace pour les équipements techniques et le rangement, mais aussi un atelier qui ravira les amateurs de bricolage, ainsi que deux pièces pouvant être transformées en espace de vie. Il est également possible d'ajouter une extension pour créer un espace habitable supplémentaire. Cette propriété bien entretenue offre de beaux volumes grâce à son agencement, ainsi que de multiples possibilités d'aménagement, que ce soit pour une famille nombreuse ou pour le télétravail. Une visite est fortement recommandée pour apprécier pleinement les nombreux atouts de cette propriété et en apprécier tout le potentiel. Excellente desserte par les transports en commun et proximité des écoles, des commerces et des équipements de loisirs. Laissez-vous convaincre par la qualité et le potentiel de cette propriété lors d'une visite.

CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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