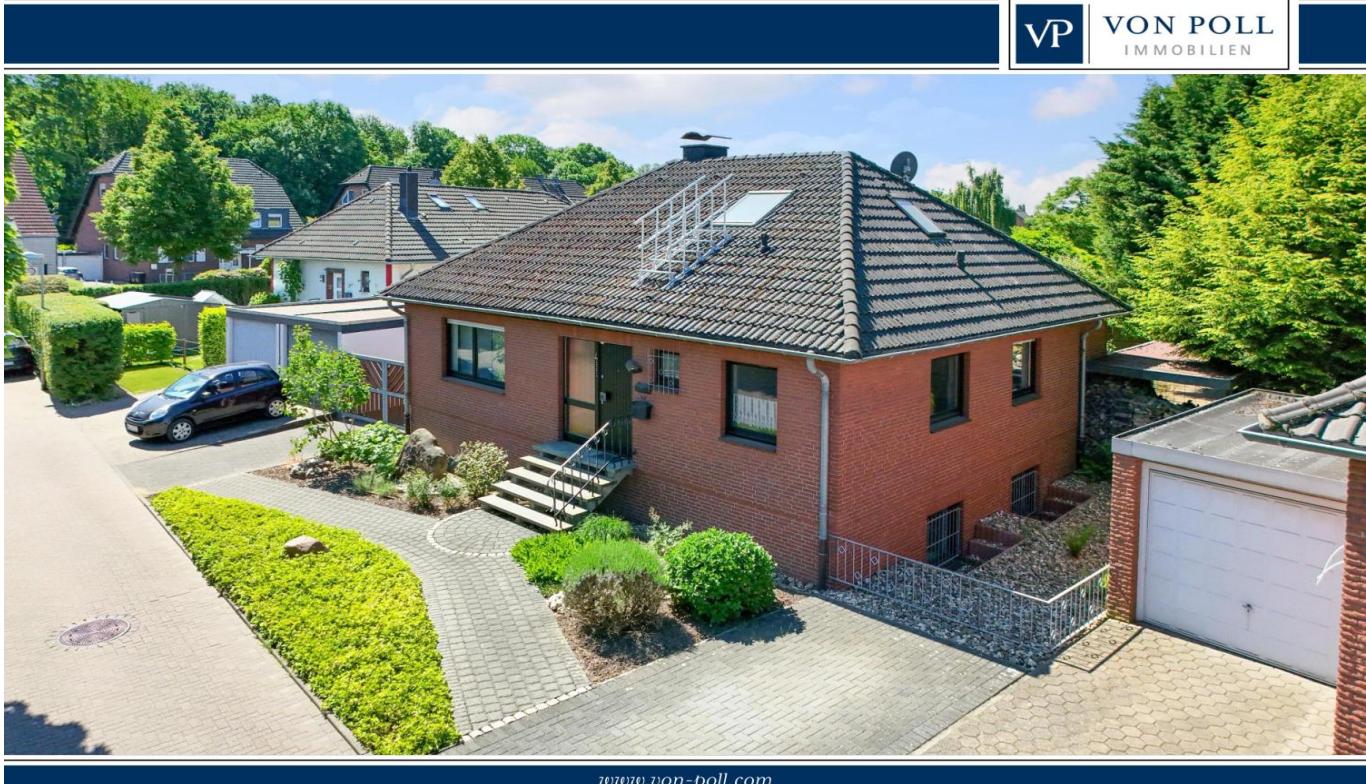


Dinslaken – Eppinghoven

## A helyszín lenyugözo: Egy egyedi ingatlan bájjal és karakterrel.

VP azonosító: 25174009



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

**VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 208 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 662 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Áttekintés

VP azonosító	25174009
Hasznos lakótér	ca. 208 m <sup>2</sup>
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1979
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 7 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	599.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 45 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	E
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



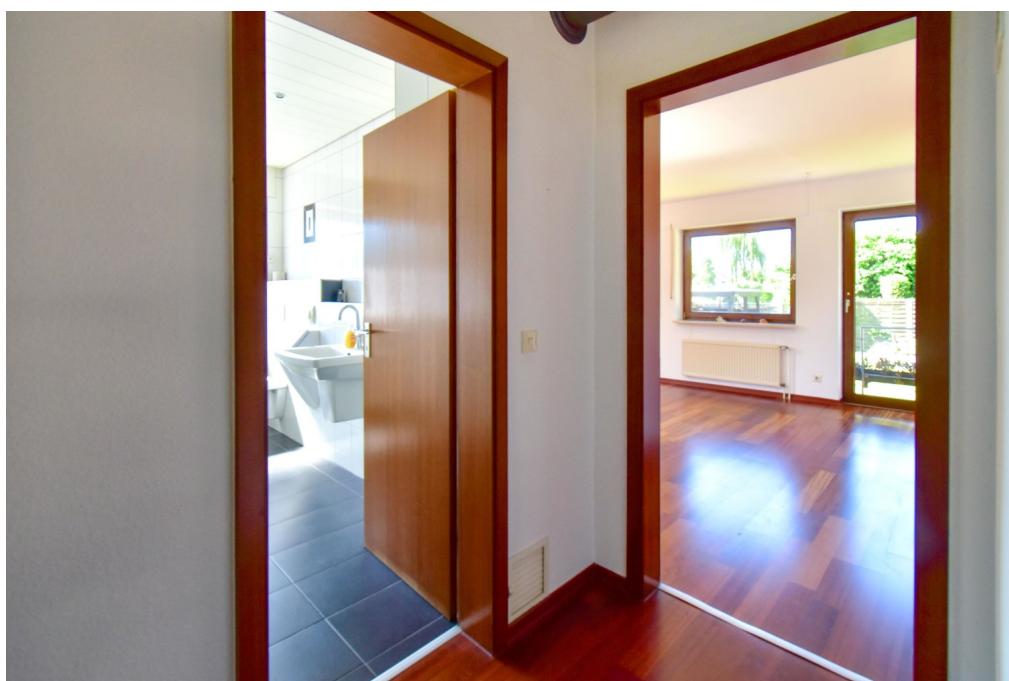
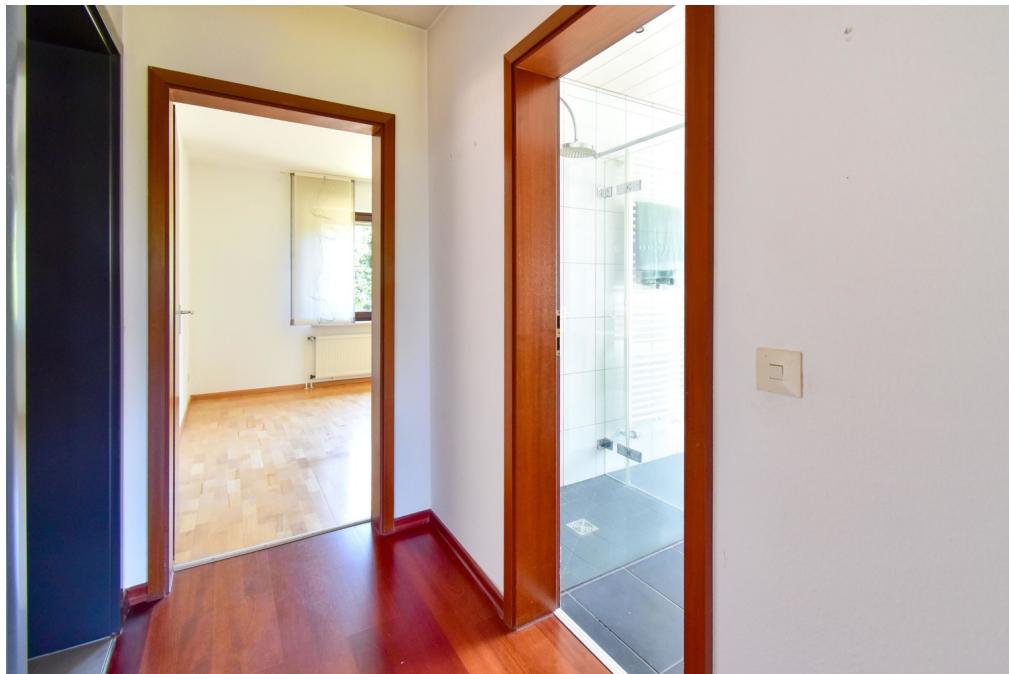
VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



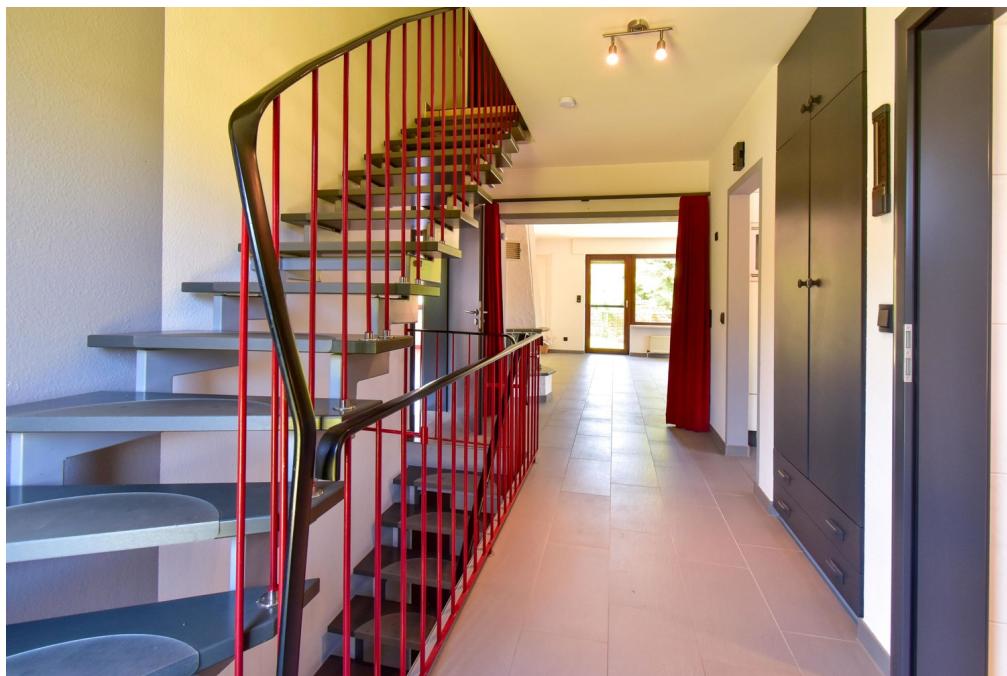
VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



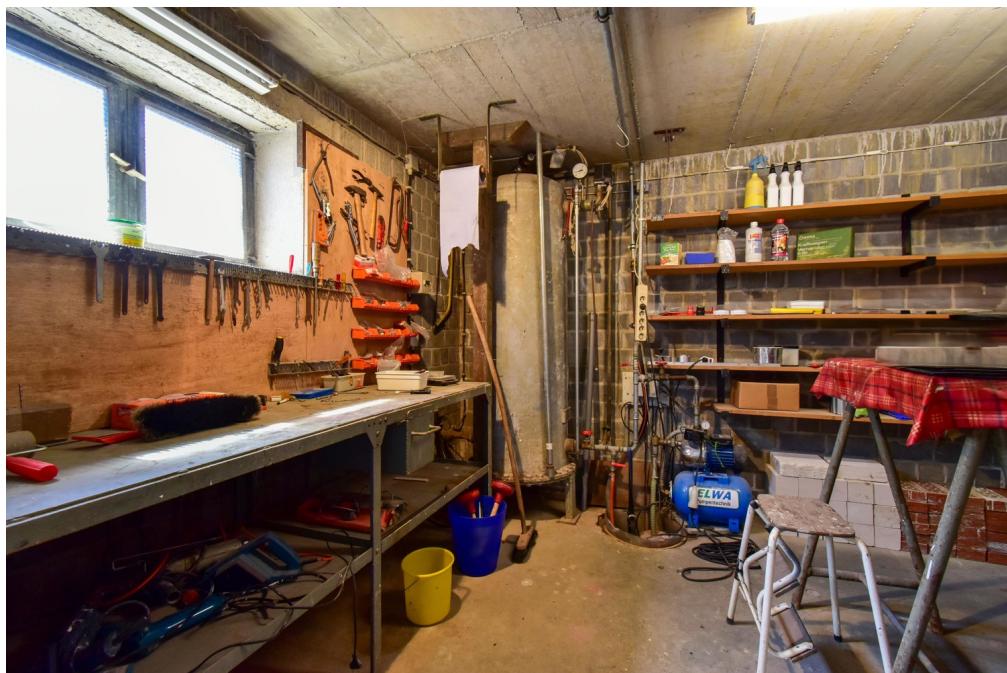
VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Az ingatlan

**VP** VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

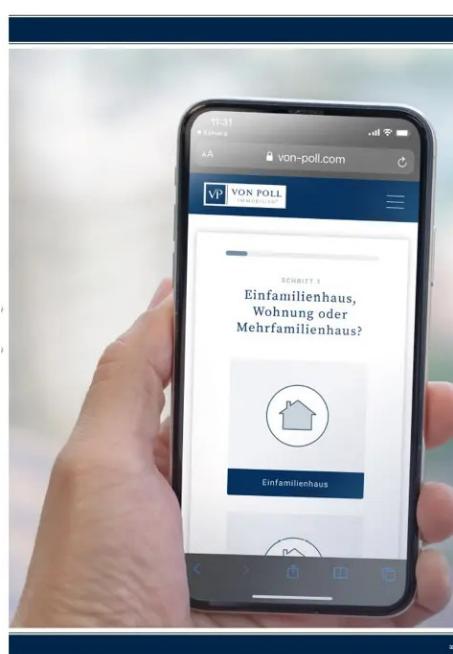
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



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](http://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)

**VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven**

## Az elso benyomás

Ez a vonzó, 1979-ben épült családi ház tágas és kényelmes lakókörnyezetet kínál, körülbelül 208 m<sup>2</sup> lakóterületen. A körülbelül 662 m<sup>2</sup>-es telken fekvo ház boséges helyet és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál egy család számára. Az ingatlan összesen hat szobából áll, köztük öt tágas hálószobából, amelyek ideálisak családtagok vagy vendégek számára. Három fürdoszoba – egy modern fürdoszoba a földszinten, egy vendég-WC és egy másik fürdoszoba az alagsorban – elegendő kényelmet biztosít minden lakó számára. Az emeleten egy kádas fürdoszoba teszi teljessé a kínálatot. A nappalit a kandalló jellemzi, amely hangulatos lékgört és pihentető pihenést teremt. A nyitott konyha opciója lehetővé teszi a lakótér egyedi kialakítását. A szomszédos háztartási helyiség további tárolóhelyet biztosít, és megkönnyíti a minden nap háztartási feladatokat. Az elmúlt években jelentős muszaki korszerusítéseket hajtottak végre: a futási rendszert 2021-ben cserélték ki, hogy a gázkazánon keresztül hatékony futést biztosítsanak. A ház elektromos rendszerét is korszerusítették. Az ablakokat 2011-ben részben cserélték, ami hozzájárul a jó energiahatékonysághoz, amit az új pinceszemetelés is tovább fokoz. Egy új szennyvízakna biztosítja a vízvezeték zavartalan működését. Kívül a teraszt újra parkosították, így a kert a lakótér vonzó kiterjesztése. A talajvízzel táplált öntözés jelentesen leegyszerűsíti a kert karbantartását. A részben elektromos redonyök további kényelmet és biztonságot nyújtanak. Az alagsor nemcsak a muszaki berendezések és a tárolók számára biztosít helyet, hanem egy muhelyt is, amely örömet okoz a hobbibarkácsolóknak és a barkácsolóknak, valamint két szobát, amelyek lakótérré alakíthatók. Azt is érdemes megjegyezni, hogy lehetőség van egy bovítmény hozzáadására, amely további lakóteret hoz létre. Ez a jól karbantartott ingatlan tágas teret kínál az elrendezésének köszönhetően, valamint sokoldalú felhasználási lehetőségeket, akár egy nagycsaládos, akár otthoni munkavégzésre. Az ingatlan megtekintése erosen ajánlott, hogy elso kézbol tapasztalja meg az ingatlan számos előnyét, és saját maga is láthassa a benne rejlo lehetőségeket. A kiváló tömegközlekedési kapcsolatok és az iskolák, üzletek és szabadidős létesítmények közelsége teszi teljessé a csomagot. Gyozodjön meg az ingatlan minőségéről és lehetőségeiről egy személyes megtekintés során.

VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Anja Pötters

---

Augustastraße 2, 46483 Wesel  
Tel.: +49 281 16 38 897-0  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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