

Dinslaken – Eppinghoven

La posizione è impressionante: una proprietà unica,
ricca di fascino e carattere.

Codice oggetto: 25174009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 662 m²

Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25174009
Superficie netta	ca. 208 m²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x Carport, 7 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 45 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	148.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



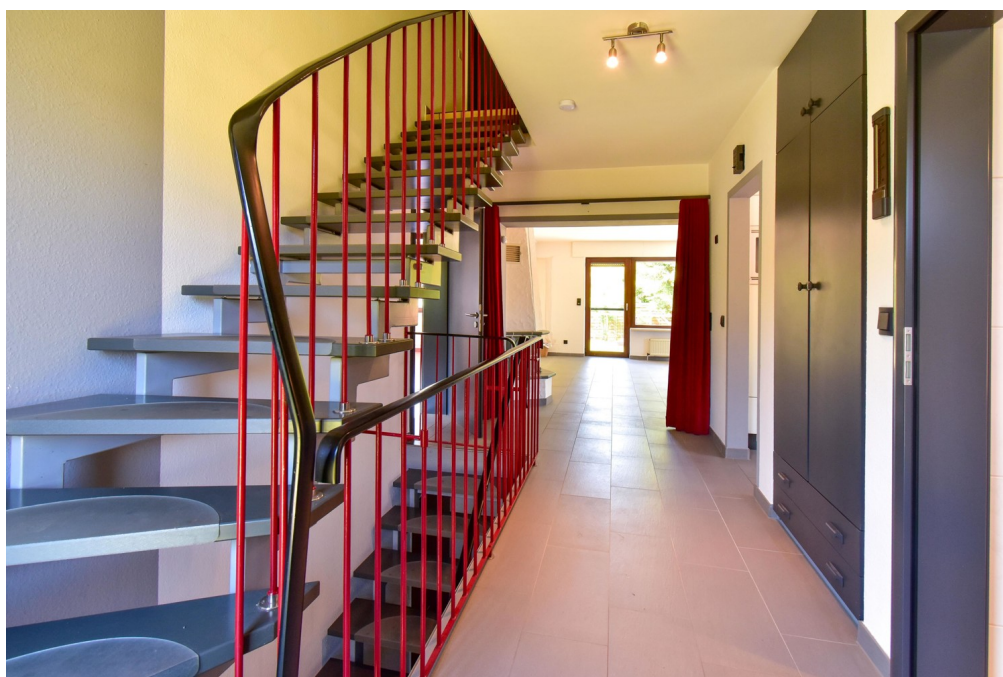
Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

La proprietà



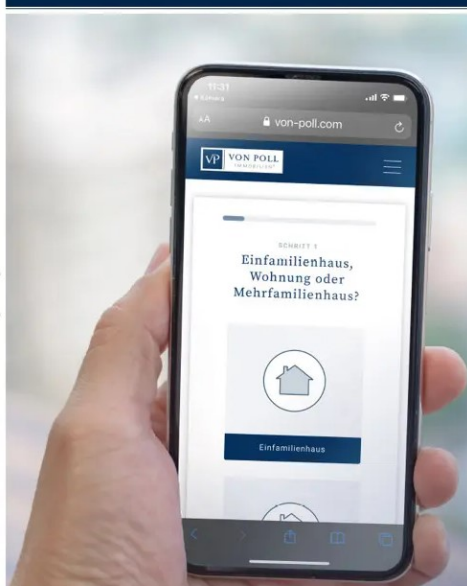
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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

Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Una prima impressione

Questa graziosa casa indipendente, costruita nel 1979, offre un ambiente abitativo spazioso e confortevole su circa 208 m² di superficie abitabile. Situata su un terreno di circa 662 m², la casa offre ampio spazio per una famiglia e opzioni di utilizzo versatili. La proprietà comprende un totale di sei stanze, di cui cinque spaziose camere da letto ideali per familiari o ospiti. Tre bagni – un moderno bagno al piano terra, un bagno per gli ospiti e un altro bagno nel seminterrato – offrono comfort sufficiente per tutti i residenti. Un bagno con vasca al piano superiore completa l'offerta. La zona giorno è caratterizzata da un camino nel soggiorno, che crea un'atmosfera accogliente e invita al relax. La possibilità di una cucina a pianta aperta consente di personalizzare lo spazio abitativo. Il ripostiglio adiacente offre ulteriore spazio di archiviazione e facilita le faccende domestiche quotidiane. Negli ultimi anni sono stati effettuati ampi lavori di ammodernamento tecnico: l'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2021 per garantire un riscaldamento efficiente tramite la caldaia a gas. Anche l'impianto elettrico della casa è stato aggiornato. Le finestre sono state parzialmente sostituite nel 2011, contribuendo a un'ottima efficienza energetica, ulteriormente migliorata dal nuovo isolamento del seminterrato. Un nuovo condotto fognario garantisce il corretto funzionamento dell'impianto idraulico. All'esterno, la terrazza è stata recentemente risistemata, rendendo il giardino un'attraente estensione dello spazio abitativo. L'irrigazione con acqua di falda semplifica notevolmente la manutenzione del giardino. Le tapparelle parzialmente elettriche offrono ulteriore comfort e sicurezza. Il seminterrato offre non solo spazio per attrezzature tecniche e ripostigli, ma anche un'officina che delizierà gli hobbisti e gli amanti del fai da te, oltre a due stanze che potrebbero essere convertite in spazio abitativo. Vale anche la pena notare che c'è la possibilità di aggiungere un ampliamento per creare ulteriore spazio abitativo. Questa proprietà ben tenuta offre ampi spazi grazie alla sua disposizione, nonché diverse opzioni di utilizzo, sia per una famiglia numerosa che per lavorare da casa. Si consiglia vivamente di visitare l'immobile per sperimentare in prima persona i numerosi vantaggi di questa proprietà e per valutarne il potenziale. Ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e la vicinanza a scuole, negozi e strutture ricreative completano il pacchetto. Lasciatevi convincere della qualità e del potenziale di questa proprietà durante una visita di persona.

Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: wesel@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com