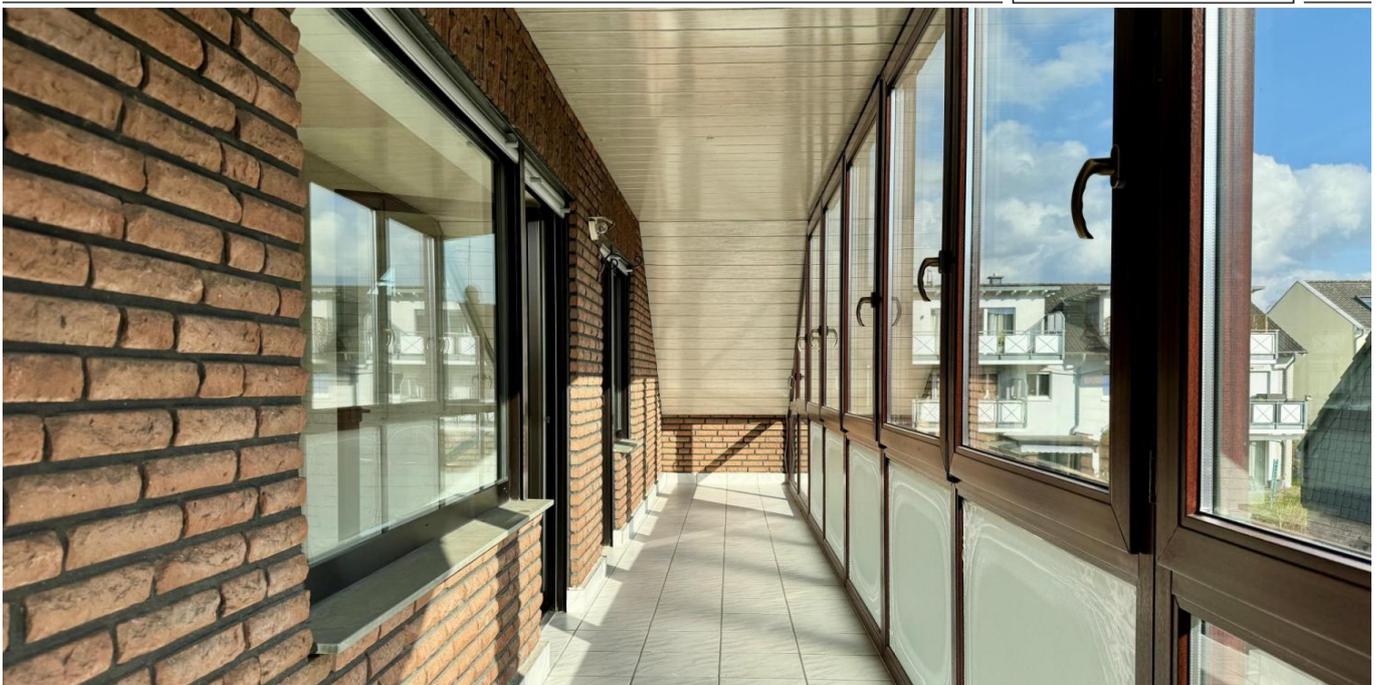


Dinslaken – Bruch

# Ruhiges, gepflegtes Wohnen in Seenähe!

Objektnummer: 25174001



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

MIETPREIS: 800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25174001
Wohnfläche	ca. 97,55 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1983

Mietpreis	800 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer geschickt durchdachten Raumaufteilung, die Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 97,55 m<sup>2</sup> ein zeitgemäßes und komfortables Wohnen ermöglicht. Erbaut im Jahre 1983 und als Teil eines Zweifamilienhauses, bietet die Wohnung durch ihre hochwertige Bausubstanz und eine regelmäßige Instandhaltung eine langfristig zuverlässige Wohnqualität.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer. Ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer und ein Büro, welche mit Laminatböden ausgestattet sind, und eine angenehme Atmosphäre bieten sowie einen lichtdurchfluteten Wohnraum mit direkt zugänglicher, verglaster Loggia. Diese Loggia ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Büro aus begehbar und kann dank der Verglasung problemlos auch an kühleren Tagen genutzt werden.

Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohnzimmer, welches ausreichend Platz für einen Wohnbereich und eine gemütliche Essecke bietet. Die moderne Ausstattung und die hellen, sandfarbenen Fliesen tragen zu einer freundlichen Raumatmosphäre bei. Daneben erwartet Sie ein hell gefliestes Badezimmer mit großem Fenster, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Die Fußbodenheizung sorgt für ein wohliges Raumklima.

Eine funktionelle Zentralheizung sorgt in allen Räumen für eine ausgleichende Wärmeverteilung, die zu einem behaglichen Wohnen beiträgt.

Neben der großzügigen Wohnfläche steht Ihnen ein separater Kellerraum zur Verfügung, der Stauraum für diverse Gegenstände bietet und so die Wohnung in ihrem Wohnkomfort unterstützt.

Die Lage in einem Zweifamilienhaus verleiht der Wohnung zusätzlich einen individuellen Charakter und bietet eine angenehme Nachbarschaft.

Diese Dachgeschosswohnung ist ideal für Paare und kann durch ihre spezifischen Merkmale eine besondere Wohnqualität bieten. Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung und erleben Sie persönlich die Vorzüge dieser gepflegten Immobilie.

Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Ausstattung und Details

- Bad mit Badewanne und Fenster
- Fliesen und Laminat in der gesamten Wohnung
- Holzdecken mit integrierten Deckenstrahlern
- Verglaste Loggia mit Wintergartencharakter
- Fußbodenheizung
- Kellerraum und gemeinschaftlich nutzbarer Wasch- und Trockenraum

Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Alles zum Standort

Im Ortsteil Bruch, mit seinen Mädchenstraßen, wohnen Sie ruhig in einem gepflegten Wohngebiet und in Nähe des Naherholungsgebietes Tenderingsee am Ende einer Sackgasse. Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen befinden sich im fußläufigen Nahbereich. Die kurze Anfahrt zur Autobahnanbindung an die A 3 sowie an die A 59 in ca. 7 Minuten und die Nähe zu den Städten Wesel, Oberhausen und Duisburg in ca. 20 Minuten macht das Wohngebiet Bruch nicht nur für Pendler interessant.

Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25174001 - 46537 Dinslaken – Bruch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastr. 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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