

Dinslaken – Eppinghoven

## Lage überzeugt: Einzigartiges Objekt mit Charme und Charakter

*CODICE OGGETTO: 25174009*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 662 m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup>                         |
| 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 m <sup>2</sup>                                                     |
| 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                             | Diagnosi 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



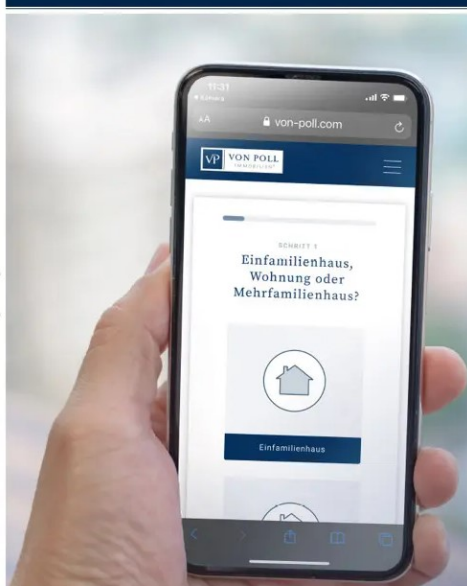
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

**CODICE OGGETTO: 25174009 - 46535 Dinslaken – Eppinghoven**

## Una prima impressione

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> ein großzügiges und komfortables Wohnambiente. Das Haus befindet sich auf einem ca. 662 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet sowohl ausreichend Platz für eine Familie als auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer, die ideal für Familienmitglieder oder Gäste geeignet sind. Drei Badezimmer, ein modernes Bad im Erdgeschoss, ein Gäste-WC und ein weiteres Bad im Keller, bieten ausreichend Komfort für alle Bewohner. Das Wannenbad im Obergeschoss ergänzt das Angebot harmonisch.

Der Wohnbereich ist durch einen Kamin im Wohnzimmer gekennzeichnet, der eine gemütliche Atmosphäre schafft und zu entspannten Stunden einlädt. Die Option einer offenen Küche ermöglicht es, das Wohnkonzept individuell zu gestalten. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und erleichtert tägliche Hausarbeiten.

Technisch wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert: Die Heizungsanlage wurde 2021 erneuert, um eine effiziente Beheizung durch die Gasheizung sicherzustellen. Die Elektronik im Haus wurde ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht. Die Fenster wurden teilweise 2011 ersetzt und tragen zu einer guten Energieeffizienz bei, die durch die neue Dämmung des Kellers weiter unterstützt wird. Ein neuer Abwasserschacht trägt zur Störungsfreiheit der Anlagen bei.

Im Außenbereich wurde die Terrasse neu angelegt, wodurch der Garten eine attraktive Erweiterung des Wohnbereichs darstellt. Die grundwasserbetriebene Bewässerung des Gartens erleichtert die Pflege der Grünflächen erheblich. Teilweise elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Der Keller bietet nicht nur Platz für Technik und Lagerung, sondern auch eine Werkstatt, die Hobbybastler und Heimwerker begeistern wird, sowie zwei Räume, die zu Wohnzwecken dienen können.

Keinesfalls zu vernachlässigen ist schließlich der Hinweis, dass die Möglichkeit eines zusätzlich raumschaffenden Anbaus möglich ist.

Diese gepflegte Immobilie bietet durch ihre Raumverteilung nicht nur ausreichend Platz, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für eine große Familie oder für das Arbeiten von zu Hause aus. Eine Besichtigung lohnt sich, um die zahlreichen Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben und sich von ihrem Potenzial zu überzeugen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen runden das Angebot ab. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Qualität und den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

**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/(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.

**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](mailto:wesel@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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