

Exposé

Wohnung in Dinslaken

Moderne Wohnung im Herzen Hiesfelds



Objekt-Nr. OM-434384

Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:
Steffen Küpper

46539 Dinslaken
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	51,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und sehr gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2008 erbauten Zweifamilienhauses in ruhiger Wohnlage von Dinslaken-Hiesfeld. Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die 3,5-Zimmer-Wohnung ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder auch für Eigennutzer mit Homeoffice-Bedarf.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der eine helle und kommunikative Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 8 m² großen Balkon mit Ostausrichtung – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer (inkl. Einbauschränk) steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich hervorragend als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt sowohl über eine große Badewanne als auch über eine separate Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Spitzboden mit ca. 30 m² Fläche. Dieser bietet zusätzliches Potenzial und kann – je nach individuellen Vorstellungen und baurechtlichen Möglichkeiten – als weiterer Wohnraum ausgebaut werden, beispielsweise für ein zusätzliches Schlafzimmer, ein großzügiges Homeoffice oder einen Hobbybereich.

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung. In den Wohnräumen wurden Holzböden verlegt, während Bad und Gäste-WC mit Fliesen ausgestattet sind. Eine angenehme Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßige Wärme. Moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sowie elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz. Die Fußbodenheizung sowie die Rollläden lassen sich bequem über ein Smart-Home-System (Homematic-IP) steuern. Erweiterungen durch Homematic-IP Produkte möglich.

Ein weiteres Highlight ist die im Wohn- und Essbereich installierte Klimaanlage, die besonders an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

In der Wohnung besteht außerdem die attraktive Option, einen Kamin zu installieren. Die notwendigen Anschlussmöglichkeiten für einen Abzug sind bereits vorhanden, sodass ein Einbau grundsätzlich realisierbar ist. Dadurch bietet sich die Chance, den Wohnraum um eine gemütliche und wertsteigernde Feuerstelle zu erweitern.

Das Haus ist zudem zukunftsorientiert ausgestattet: Seit 2022 verfügt es über eine Photovoltaikanlage. Für Elektromobilität ist ebenfalls vorgesorgt – jede Wohneinheit besitzt eine eigene Wallbox.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum (ca. 21m²) sowie ein Stellplatz direkt am Haus.

Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst bewohnt und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Einbauküche, Klimaanlage, Smart-Home sowie Einbauschränk sind im Kaufpreis bereits inbegriffen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Dinslakener Stadtteil Hiesfeld. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit viel Grün, gepflegten

Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, was für eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants und Cafés befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Hiesfeld. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, was den Standort besonders für Familien interessant macht.

Für Freizeit und Erholung bieten die umliegenden Wälder und Grünflächen, insbesondere die nahegelegene Kirchheller Heide sowie verschiedene Spazier- und Radwege, zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A59 sind die Städte des Ruhrgebiets sowie der Niederrhein schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet gute Verbindungen in die Dinslakener Innenstadt sowie in Richtung Oberhausen und Duisburg.

Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die umliegenden Städte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Balkon

Exposé - Galerie



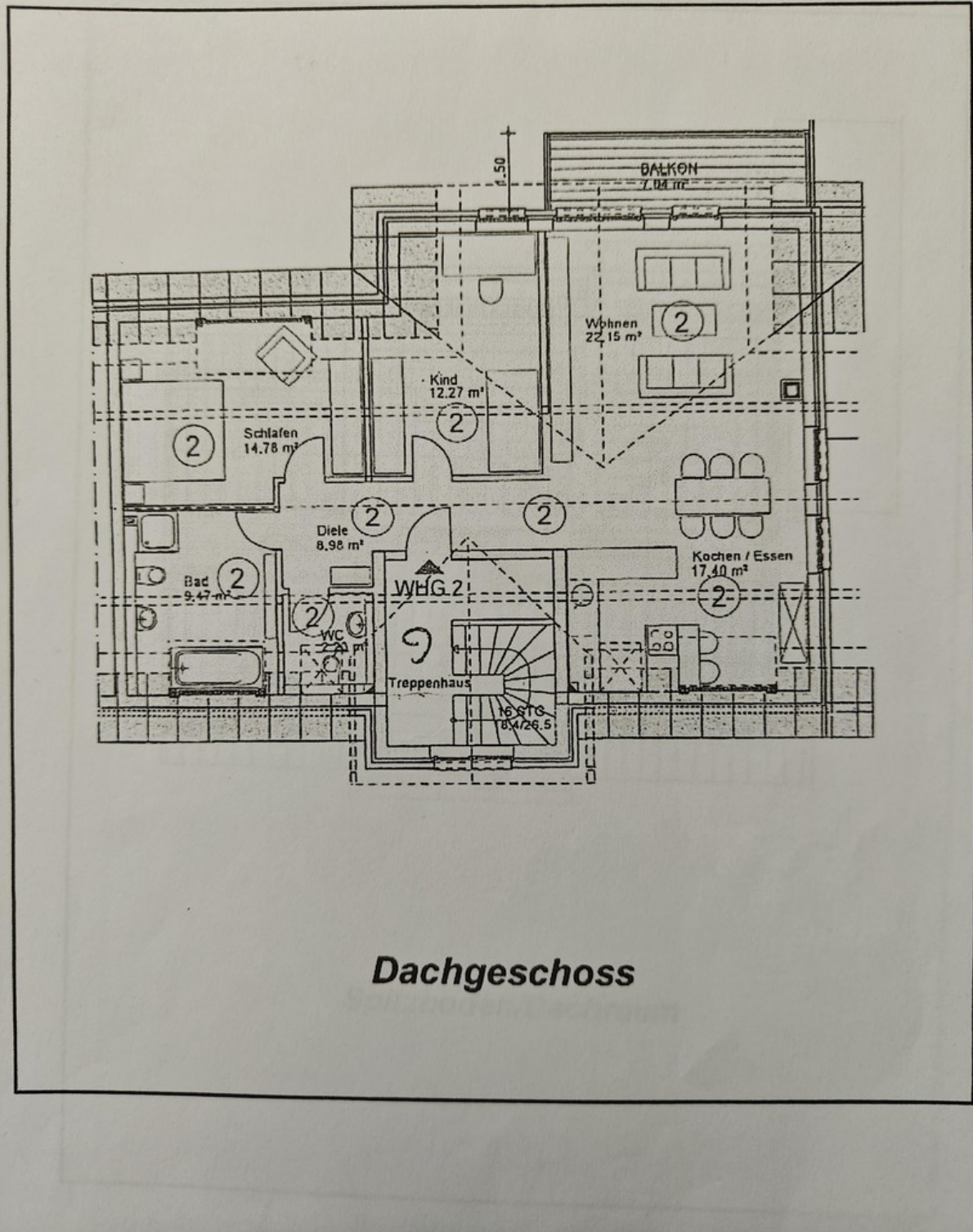
Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

2.2 Grundriss Dachgeschoss

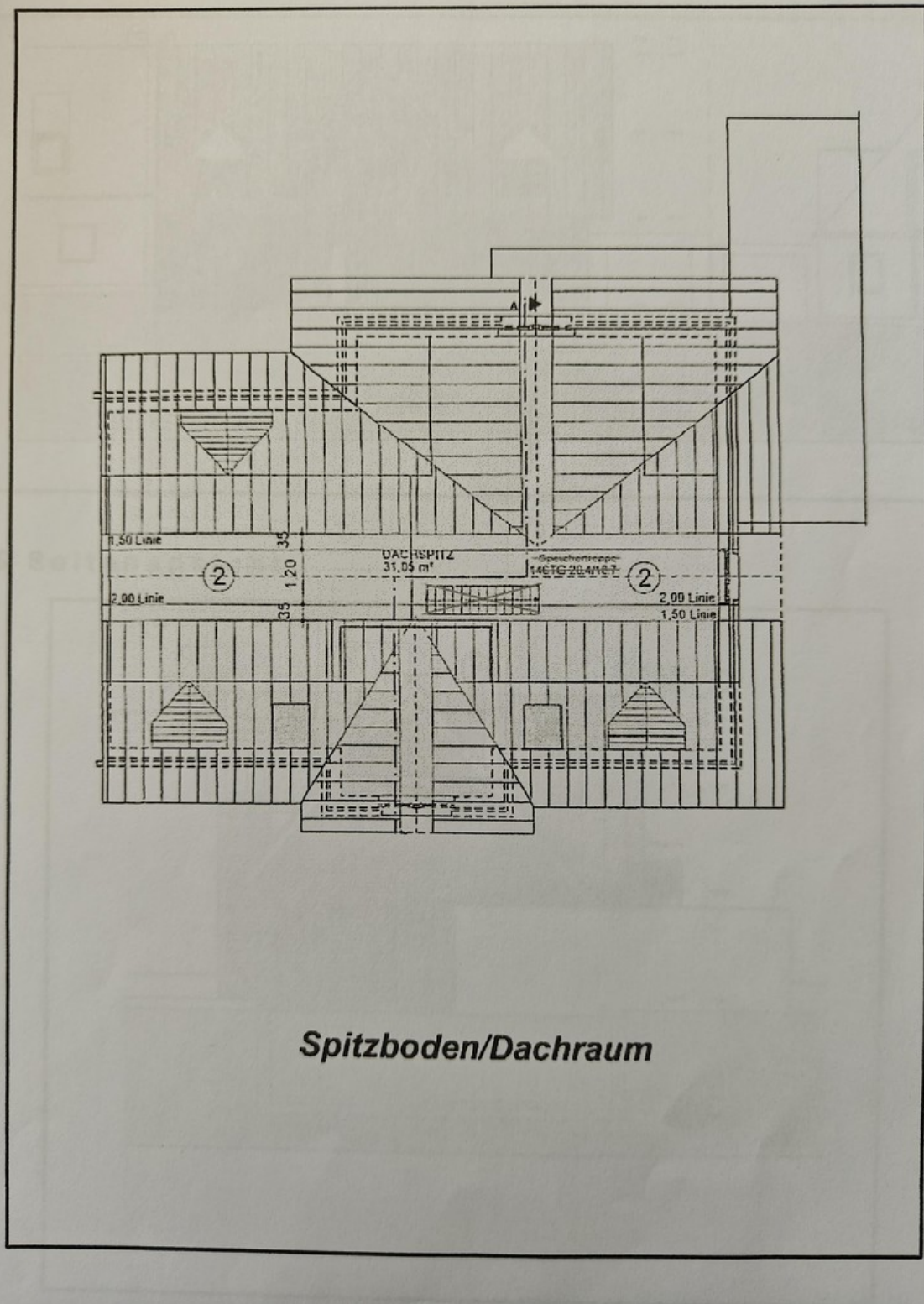


Dachgeschoss

Wohnung

Exposé - Grundrisse

2.3 Grundriss Spitzboden



Spitzboden