

Exposé

Wohnung in Dinslaken

4,5 Zimmer Wohnung in Hiesfeld 93qm *ohne Makler*



Objekt-Nr. OM-461852

Wohnung

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Hözels

Heisterbusch 14
46539 Dinslaken
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	93,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	93,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine gut geschnittene 4 Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahre 1972 erbauten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, in guter Lage von Dinslaken-Hiesfeld.

Neben Wohnzimmer, Küche, Flur und Tageslichtbad, verfügt diese helle Wohnung über drei Schlafzimmer, einen Balkon mit Markise und Blick ins Grüne, ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne und separater Dusche und zwei Abstellräumen.

Zur weiteren Ausstattung der Wohnung gehören Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Außenrollläden, eine Markise am Balkon, eine grosse Einbauküche, sowie ein Waschmaschinenanschluss im Bad.

Natürlich gehört auch ein eigener Kellerraum zur Wohnung. Im Keller ist noch ein separater Waschmaschinenanschluss mit festem Stellplatz für die Waschmaschine.

Des Weiteren binden sich im Keller ein gemeinschaftlicher Trockenkeller, ein Fahrradkeller mit Außenzugang.

Beheizt wird das Haus mit Fernwärme

Weitere Info hierzu, sowie über die Höhe des Hausgeldes und der Instandhaltungsrücklage, erhalten Sie gerne im Rahmen eines persönlichen Gesprächs.

Wenn diese Wohnung Ihren Vorstellungen entspricht, freuen wir uns auf Ihre Nachricht über Kleinanzeigen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Privatverkauf – keine Makleranfragen erwünscht.

Energie

- Energieausweis: Energieverbrauchsausweis
- Wesentliche Energieträger: Fernwärme
- Energieverbrauch: 85,00 kWh/(m²*a)
- Energieverbrauch für Warmwasser enthalten
- Energieeffizienzklasse: C
- Gültig bis: 2028-06-06
- Baujahr (gemäß Energieausweis): 1972
- Heizungsart: Zentralheizung
- Wesentliche Energieträger: Fernwärme

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Tageslichtbad inkl. Eckbadewanne und Dusche
- elektrische Rollläden
- 4 Zimmer

(14,5qm großes Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer 11qm, 24qm Wohnzimmer)

- Balkon

- Keller
- Kunststoff Fenster
- Fernwärme
- ruhige Sackgasse
- inkl. hochwertiger Einbauküche mit E-Geräten

Weitere Angaben

- Verfügbar ab: 01.08.2026
- Wohnung leerstehend - direkter Einzug möglich
- Objektzustand: gepflegt
- Bodenbelag: Fliesen (Wohnzimmer, Küche, 1 Kinderzimmer, weitere 2 Zimmer mit Laminat)
- KEINE Käuferprovision

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wenn diese Wohnung Ihren Vorstellungen entspricht, freuen wir uns auf Ihre Nachricht über Kleinanzeigen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Privatverkauf – keine Makleranfragen erwünscht.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer attraktiven und familienfreundlichen Lage im beliebten Dinslaken-Hiesfeld.

Kindergärten und Grundschulen sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe und sind schnell zu erreichen.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Der Rotbachsee mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spielplätzen und Spazierwegen liegt nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Ausflügen ins Grüne ein. Auch Sportvereine und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sind im Ort gut vertreten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie die Dinslakener Innenstadt sowie die Autobahn A3 in wenigen Fahrminuten – so bleiben auch Berufspendler flexibel.

Insgesamt bietet diese Lage die perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und einer familienorientierten Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



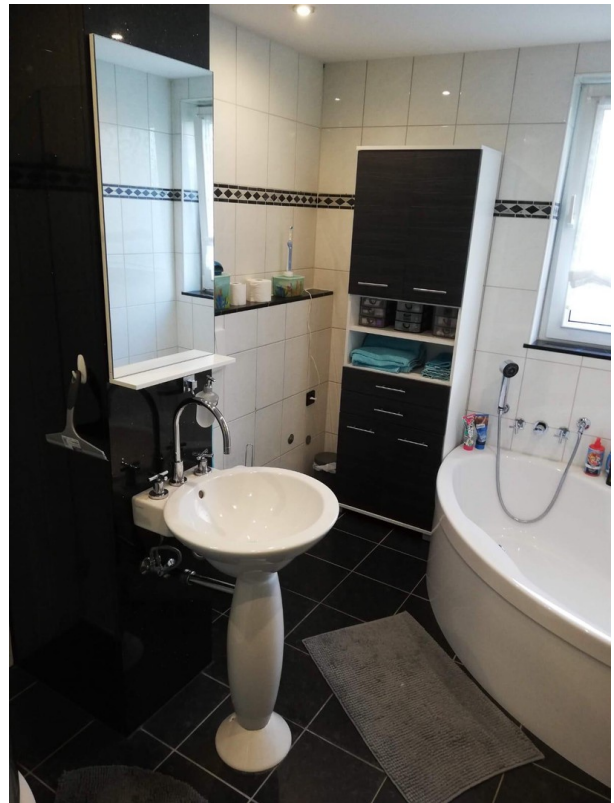
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



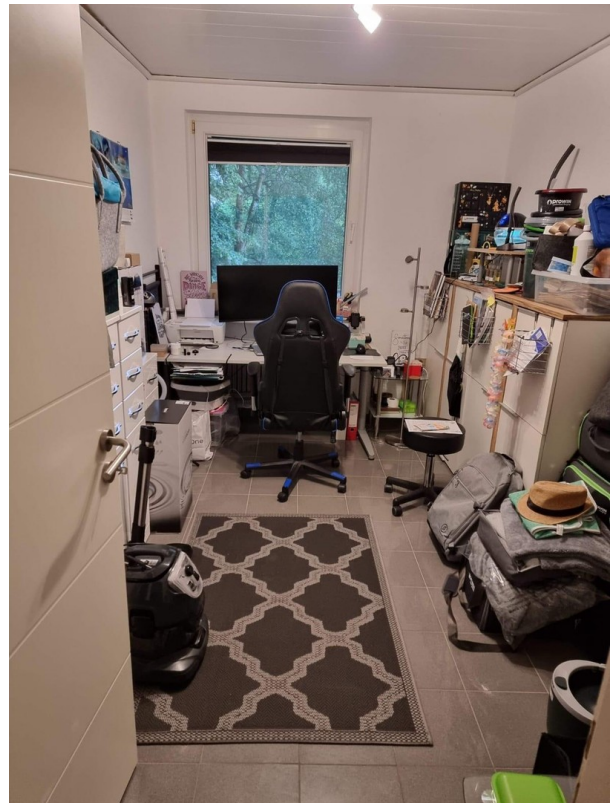
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

