

Dinslaken – Hiesfeld

Charmantes Familienhaus mit großem Garten und Raum für Glücksmomente

????????? ??????????: 25174014



www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 150 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 884 m²

??????? ???????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ??? ??????

???????? ?????????	25174014	???? ?????	449.000 EUR
????????	ca. 150 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	6		MwSt.) des
????????????? ??	4		beurkundeten
????????		????????	Kaufpreises
????????	2	????????	??????
????? ???????????	1955	????????????	WC ???????????,
????? ???????????	1 x ??????????		?????
	????? ???????????,		
	1 x ??????		

??????? ?????????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	157.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

??????? ???????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ????????



??????? ???????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ????????



??????? ??????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ???????



??????? ???????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ????????



??????? ???????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ????????



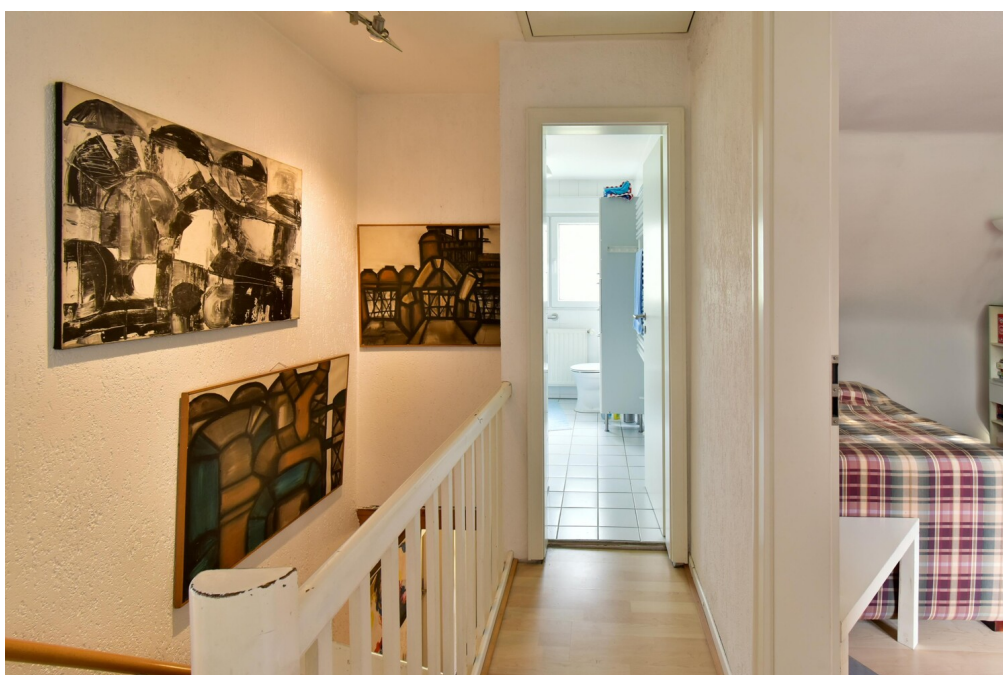
??????? ??????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ???????



??????? ??????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ???????



??????? ??????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ???????



??????? ?????????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

?? ????????



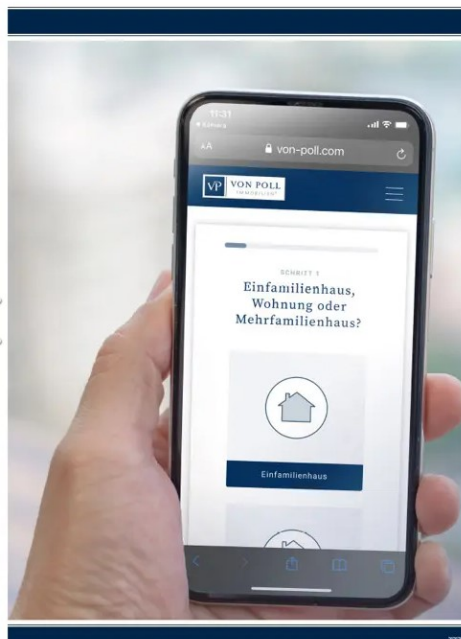
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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

??????? ???????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

??? ?????? ?????????

Diese großzügige, im Jahr 1955 errichtete Doppelhaushälfte präsentiert sich als vielseitig nutzbares Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² und einem weitläufigen Grundstück von etwa 884 m². Das Haus erfüllt dabei sowohl Ansprüche an komfortables Familienleben als auch an individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der nicht einsehbare große Garten, der viel Raum für Erholung im Freien bietet und mit einem Schuppen zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder bereithält. Das Raumangebot des Hauses umfasst insgesamt sechs Zimmer. Vier davon sind als Schlafzimmer nutzbar und bieten dank ihrer Größe und Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie etwa für Gäste, Homeoffice oder Kinderzimmer. Die Immobilie verfügt über ein Duschbad im Obergeschoss sowie ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss und im Keller. Ein Anbau aus den 1980er Jahren erweitert die ursprüngliche Wohnfläche und überzeugt mit direktem Blick ins Grüne sowie einem gemütlichen Kaminofen, der in der Übergangszeit und an kalten Tagen für angenehme Wärme sorgt. Zahlreiche Fenster fördern das natürliche Licht und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit dem Garten. Die Küche ist funktionell gestaltet und wird durch einen separaten Essbereich ergänzt. Hier finden Sie ausreichend Platz für gesellige Mahlzeiten im Kreise von Familie und Freunden. So werden Kochen und gemeinsames Essen zu einem geselligen Erlebnis. Das Gebäude ist voll unterkellert. Durch die Unterkellerung sowohl des Ursprungsbaukörpers als auch des Anbaus steht besonders viel Nutzfläche zur Verfügung. Diese eignet sich neben der Lagerung auch als Hobbyraum, Fitnessbereich oder für andere individuelle Zwecke. Ein weiterer Bonus im Keller ist ein Badezimmer, das Potenzial beispielsweise für einen zukünftigen Wellnessbereich bietet. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht die Realisierung eigener Vorstellungen auf hohem Niveau.

Eine Zentralheizung sorgt für Wärme im gesamten Haus. Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage auf einem separaten Garagenhof, die das sichere Abstellen Ihres Fahrzeugs unabhängig vom eigentlichen Grundstück garantiert. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Versorgungsangebote ist günstig, sodass Alltagserledigungen bequem möglich sind.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte viel Platz, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein großes Grundstück mit nicht einsehbarem Garten. Wer auf der Suche nach einem Familienhaus mit solidem Grundriss, viel Stauraum und einem besonderen Wohnambiente ist, findet hier beste Voraussetzungen. Die Kombination aus gewachsener Wohnlage, großzügigem Grund und Hausstruktur eröffnet alle Optionen, das eigene Zuhause individuell zu gestalten. Vereinbaren Sie gerne einen

Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

???????????????? ???? ?????????

- Gas-Heizung (2002)
- Doppelverglaste Holzfenster sowie teilweise doppelverglaste Kunststofffenster
- teilweise Parkettboden
- Kaminofen
- Anbau (1980er Jahre)
- Garage separat

??????? ???????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

??? ??? ??? ???????????

Dinslaken besticht als lebenswerte Mittelstadt mit rund 67.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Bevölkerungsstruktur und eine solide Infrastruktur überzeugt. Die Stadt verbindet auf harmonische Weise ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Autobahnen, was eine ausgezeichnete Erreichbarkeit gewährleistet. Familien schätzen hier besonders die ausgewogene Mischung aus Sicherheit, Lebensqualität und einem vielfältigen Angebot an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, die eine verlässliche Basis für ein behütetes und zukunftsorientiertes Leben schaffen.

Im begehrten Stadtteil Hiesfeld entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Wohnambiente, das durch seine ruhige Lage und grüne Umgebung besticht. Die überdurchschnittlich gute Sicherheitslage und die gepflegte Nachbarschaft schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die Nähe zur Autobahn A3 und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen es berufstätigen Eltern, Beruf und Familie ideal zu verbinden. Das vielfältige Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie modernen Eigentumswohnungen erfüllt höchste Ansprüche an komfortables und nachhaltiges Wohnen.

Für Familien bietet Hiesfeld eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen: Von der Dorfschule, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, über Kindergärten wie den Quellenweg bis hin zu weiterführenden Schulen wie dem Gustav-Heinemann-Schulzentrum – alles ist bequem in 2 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Nähe erleichtert den Familienalltag erheblich und fördert eine lebendige Gemeinschaft. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung von etwa 11 bis 13 Minuten gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks und Spielplätze, teilweise nur wenige Gehminuten entfernt, zu erholsamen Stunden im Grünen ein. Sportliche Aktivitäten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe möglich, sodass Kinder und Eltern gleichermaßen von einem aktiven und gesunden Lebensstil profitieren. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind in etwa 7 Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf unkompliziert abdeckt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie Akazienstraße (4 Minuten Fußweg) und Baumschulenweg (5 Minuten Fußweg) optimal gewährleistet, sodass auch ohne Auto eine flexible Mobilität gegeben ist.

Diese harmonische Verbindung aus sicherem, naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und einem vielfältigen Bildungs- und Freizeitangebot macht Hiesfeld in Dinslaken zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine vielversprechende Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

??????? ???????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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.

??????? ?????????: 25174014 - 46539 Dinslaken – Hiesfeld

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Anja Pötters

Augustastraße 2, 46483 Wesel

Tel.: +49 281 16 38 897-0

E-Mail: wesel@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com