# ++ Attraktives Haus mit tollem Garten und Garage in ruhiger Wohnlage – einziehen und fertig ++

**46539 Dinslaken, Reihenmittelhaus zum Kauf**

**Objekt ID: 9229191_N**



Wohnfläche ca.: **128,50 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **589.000 EUR**

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780

# ++ Attraktives Haus mit tollem Garten und Garage in ruhiger Wohnlage – einziehen und fertig ++

| | |
|---|---|
| Objekt ID | 9229191_N |
| Objekttypen | Haus, Reihenmittelhaus |
| Adresse | 46539 Dinslaken<br>Nordrhein-Westfalen |
| Wohnfläche ca. | 128,50 m² |
| Nutzfläche ca. | 54 m² |
| Balkon-/Terrassenfläche ca. | 1 m² |
| Grundstück ca. | 199 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone | 1 |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 2006 |
| Letzte Modernisierung | 2006 |
| Zustand | gepflegt |
| Ausstattung | Standard |
| Stellplätze gesamt | 2 |
| Stellplätze | 2 Stellplätze |
| Ausstattung / Merkmale | Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Tageslichtbad |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 3,57% inkl. MwSt. |

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp
info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de
Tel. +49 211 17606780

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 589.000 EUR |

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780

# Objektbeschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein im Jahr 2006 erbautes modernes und helles Reihenmittelhaus in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße in Dinslaken.

Über ca. 129m² Wohnfläche verteilen sich hier insgesamt 4 Zimmer, von denen 3 als Schlafzimmer genutzt werden können, eine offen gestaltete Küche, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster sowie ein separates Gäste-WC. Das große Elternschlafzimmer war in der ursprünglichen Planung in 2 Zimmer aufgeteilt. Somit lässt sich hier problemlos noch ein weiteres Zimmer schaffen.

Durch die Hauseingangstür betritt man den Eingangsbereich des Hauses, von wo aus man direkt geradewegs durch das Wohnzimmer in den Garten Blicken kann. Direkt im Eingangsbereich befindet sich das separate Gäste-WC. Vom Eingangsbereich schließt sich ein kleiner Flur an, welcher zum einen den Weg zur offenen gestalteten Küche ebnet. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten und mit hochwertigen Markengeräten von Firmen wie „Neff“, „Miele“ und „Liebherr“ ausgestattet.

Zum anderen führt die Flur weiter ins Herzstück des Hauses - das sehr geräumige Wohnzimmer mit Zutritt zur schönen Sonnenterrasse und den grünen Garten. Das Wohnzimmer ist zur Gartenseite mit einer großen Fensterfront ausgestattet, welche für viel Tageslichteinfall sorgt. Der Garten verfügt über 2 Terrassen - eine direkt mit Zugang zum Wohnzimmer und eine weitere kleinere Terrasse im hinteren Teil des Gartens. Getrennt werden die beiden Terrassen durch die gepflegte und ansehnliche grüne Rasenfläche.

Vom Wohnzimmer aus führt zum einen eine Treppe in das Kellergeschoss, wo sich 2 große und beheizte Kellerräume befinden mit ausreichend viel Platz für Stauraum und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Zum anderen führt eine weitere Treppe in das 1. Obergeschoss der Immobilie. Hier befinden sich das große Badezimmer mit Fenster, Vollglasdusche und eingelassener Badewanne sowie das große Elternschlafzimmer. Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage noch ein weiteres kleines Zimmer, welches derzeit als Ankleide genutzt wird, sich aber auch gut als Kinder- oder Schlafzimmer eignet.

Zuletzt erreicht man noch über eine Treppe im 1. Obergeschoss das Dachgeschoss des Hauses, wo sich ein offener Wohnbereich befindet, welcher momentan als Bürozimmer genutzt wird, sich hier aber auch als weiteres Kinderzimmer eignet. Da hier auch in der ursprünglichen Planung der Raum geschlossen war, lassen sich aus dem großen offenen Bereich auch 2 kleinere Zimmer erstellen.

Die Befeuerung erfolgt im gesamten Wohnbereich über eine Fußbodenheizung per Gas. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage.

Im gesamten Haus wurde hochwertiger Parkettboden verlegt. Im Erdgeschoss handelt es sich um einen 3-schichtigen, thermisch behandelten und geölten Eichenparkettboden, im Ober- und Dachgeschoss liegt ein geölter Natur-Eiche-Parkettboden. Die sanitären Anlagen sind modern und zeitlos gefliest.

Bei den Fensterelementen handelt es sich um isolierverglaste Kunststofffenster mit elektrischen

Rollläden, die Terrasse verfügt über eine elektrische Markise. Im Wohn-, Ankleide- und Bürozimmer sowie im Keller sind CAT7-Anschlüsse vorhanden.

Direkt vor dem Haus befindet sich ein dem Objekt zugehöriger Außenstellplatz. Ebenfalls gibt es eine separate Garage mit Licht und Strom, welche direkt um die Ecke des Hauses steht. Diese ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

## Ausstattung

- Reihenmittelhaus
- Baujahr 2006
- Wohnfläche ca. 129m²
- Nutzfläche ca. 54m²
- Gesamtfläche ca. 183m²
- 4 Zimmer
- Davon 3 Schlafzimmer
- 5 Zimmer möglich
- Offen gestaltete Küche mit Markengeräten von „Neff“, „Miele“ und „Liebherr“ sowie Abluftauslass
- Separates Gäste-WC
- Großes Badezimmer mit Vollglasdusche, eingelassener Badewanne und Fenster
- 2 große und beheizte Kellerräume mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Möglichkeit 2 kleinere Zimmer im Wohnbereich des Dachgeschosses zu erstellen
- Möglichkeit aus dem Schlafzimmer 2 kleinere Zimmer zu erstellen
- Sonniger Garten mit 2 Terrassen, Teich und Hochbeet
- Elektrische Markise
- Fensterelemente Kunststoff isolierverglast
- Elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung per Gas
- Erdgeschoss 3-schichtiger, thermisch behandelter und geölter Eichenparkettboden
- Ober- und Dachgeschoss geölter Natur-Eiche-Parkettboden
- Bäder modern und zeitlos gefliest
- CAT7-Anschlüsse in Wohn-, Ankleide- und Bürozimmer sowie Keller
- Anschlüsse für 5.1-Surround-Sound-System
- Außenstellplatz direkt vor dem Haus
- Zusätzliche Garage mit Strom und Licht um die Ecke des Hauses
- Garage bereits im Kaufpreis inkludiert

Der Kaufpreis der Immobilie inkl. Garage liegt bei 589.000,- EUR

## Sonstiges

Provisionshinweis

a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. 3,57 % bezogen auf den Kaufpreis nebst etwaiger der auftraggebenden Person oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen

des Käufers. Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Verkäufer und dessen Käufer fällig. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss.

b) Die vorgenannte Provision ist auch bei Zustandekommen eines wirtschaftlich gleichwertigen oder gleichartigen Geschäfts über das hier vertragsgegenständliche Objekt des Auftraggebers zu zahlen.

c) Der Makler ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. In diesem Fall ist der Makler berechtigt, mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe zu vereinbaren. Hierbei verpflichtet sich der Makler auch gegenüber des Käufers, sich vom Verkäufer keine Provision versprechen zu lassen, zu verlangen oder entgegenzunehmen, die von der in diesem Vertrag vereinbarten Provisionshöhe abweicht.

d) Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, Bauträger und Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nicht das richtige für Sie?

Einige unserer Objekte sind nicht öffentlich in der Vermarktung und werden unseren Kunden nur direkt angeboten. Profitieren auch Sie von diesem Vorteil und lassen Sie uns wissen was Sie genau suchen. Falls wir etwas passendes für Sie im Angebot haben, lassen wir Ihnen die nötigen Informationen gerne zukommen.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Ausstellungsdatum | 06.07.2022 |
| Gültig bis | 05.07.2032 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr | 2006 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 47,50 kWh/(m²·a) |

| | |
|---|---|
| Warmwasser enthalten | ja |
| Energieeffizienzklasse | A |

# Lage

Die hier angebotene Immobilie befindet sich ruhiger, dennoch infrastrukturell sehr guter Lage von Dinslaken. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung, welche überwiegend durch verkehrsberuhigte Straßen und Bereiche geprägt ist. Ebenfalls sind diverse Grünflächen und Spielplätze in direkter Umgebung und steigern somit den Wohlfühlfaktor.

Im kleineren Umkreis sind mehrere Grundschulen und Kitas angesiedelt, was gerade für Familien mit Kindern die Lage attraktiv macht.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte oder Apotheken befinden sich ebenso in nächster Nähe, sodass Einkäufe schnell erledigt sind.

Über die B8, welche nach nur wenigen Hundert Metern mit dem Auto erreicht ist, gelangt man zu den Anschlüssen auf die Autobahnen 3 und 59, von wo aus weitere Städte wie zum Beispiel Duisburg oder Oberhausen schnell erreicht sind. Ebenfalls bietet die A3 weitere Anschlüsse an die A2 und A42 mit Verbindungen nach beispielweise Gelsenkirchen, Bottrop oder Moers.

In weniger als 10 Gehminuten ist des Weiteren eine Bushaltestelle zu finden mit Anbindungen zum Bahnhof Oberhausen Holten sowie Dinslaken Bahnhof. Von hier lässt es sich mit dem ÖPNV auch weiterreisen nach z.B. Oberhausen oder Essen.



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



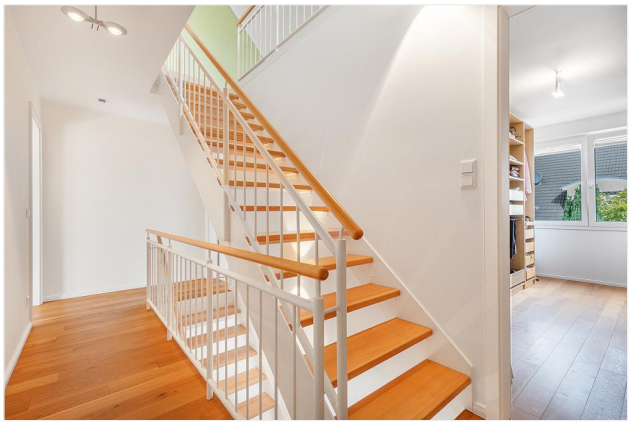
9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

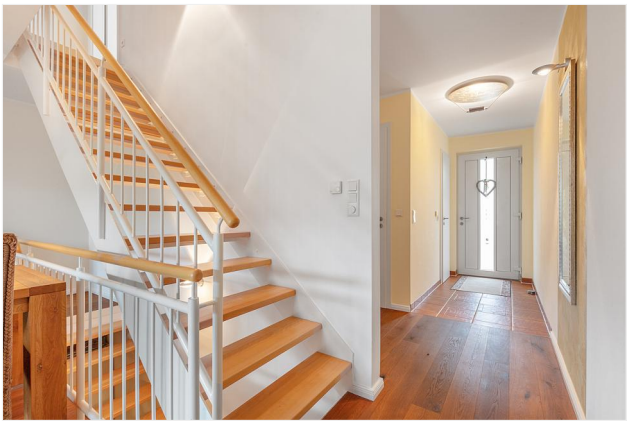


9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp



9229191_RMH Dinslaken_Marcus Trapp

Immobilien

Immobilien

MARCUS TRAPP IMMOBILIEN GmbH
Herr Marcus Trapp

info@marcustrapp.de
www.marcustrapp.de

Tel. +49 211 17606780