

Dinslaken - Hiesfeld

Ein Haus mit vielen Möglichkeiten und großem Potenzial – auf einem traumhaft weitläufigen Grundstück

Número da propriedade: 26052024



PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 187,1 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.054 m²

Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

Numa vista geral

Número da propriedade	26052024
Área	ca. 187,1 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1962
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	499.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 150 m ²
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	243.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.06.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



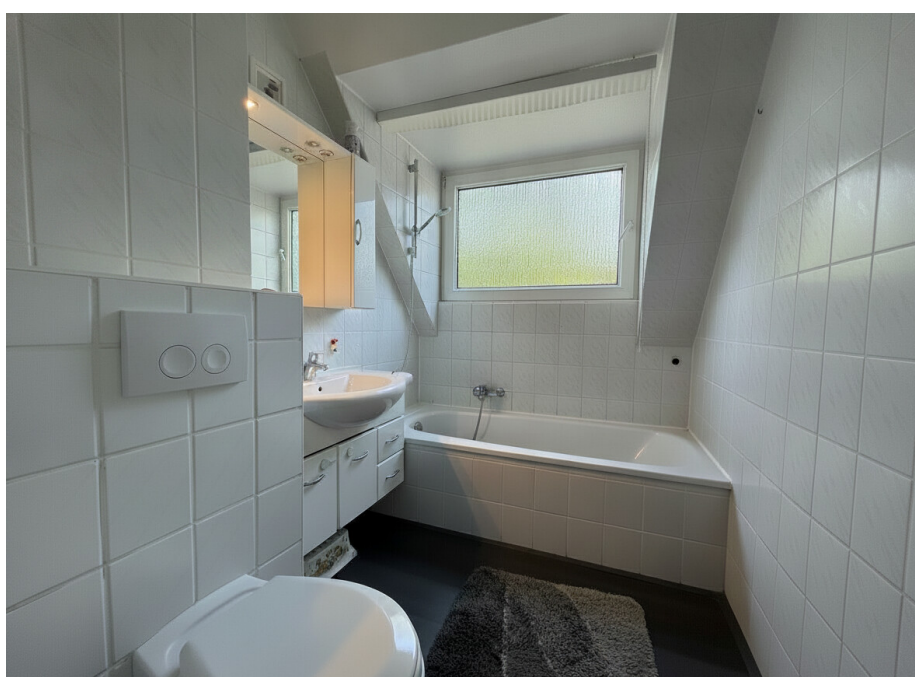
Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel



Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

O imóvel

**WIR FINANZIEREN
ALLES – AUSSER
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE
WUNSCHFINANZIERUNG AUS
RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,62% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,55% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,46% p.a.	3,56% p.a.
10 Jahre	3,55% p.a.	3,62% p.a.
30 Jahre	4,12% p.a.	4,21% p.a.

Stand per 01.07.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Schlösser pflanzen
fürs Klima
GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

**VP VON POLL
FINANCE**

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



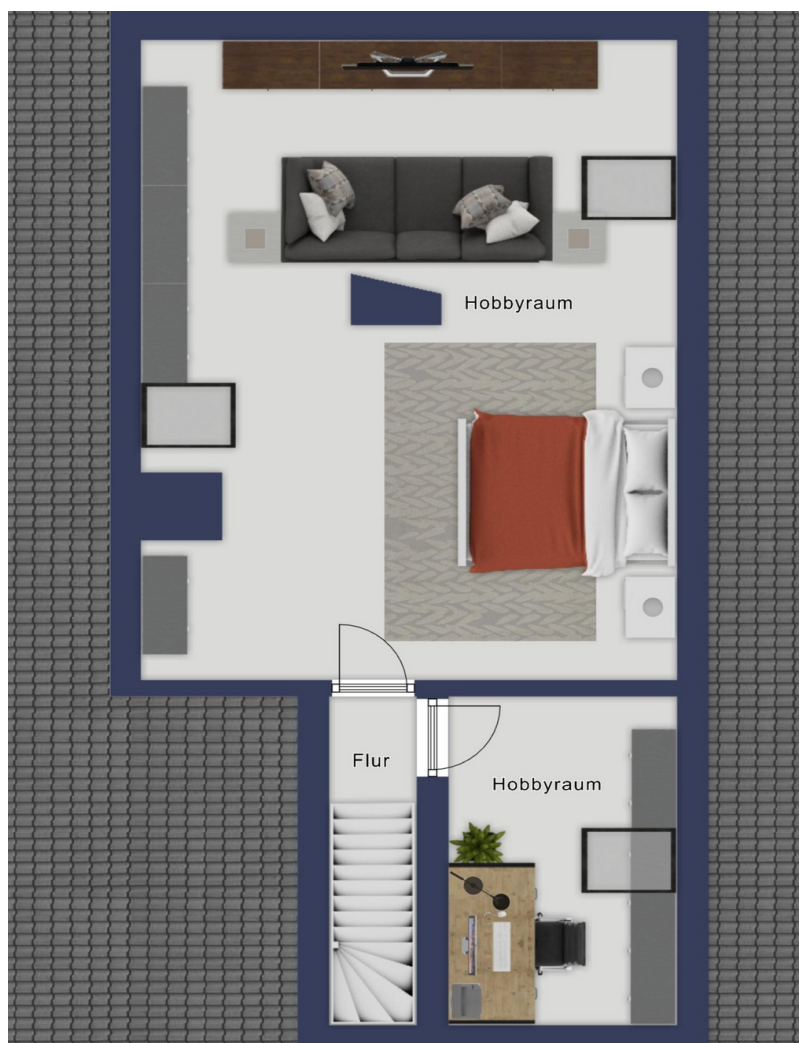


Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1962 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 187 m² auf einem großzügigen 1.054 m² großen Grundstück.

Die Immobilie bietet viel Platz, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ein hohes Maß an Flexibilität für unterschiedlichste Wohnkonzepte. Ob als großzügiges Zuhause für die ganze Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie eröffnet vielseitige Möglichkeiten.

Aktuell wird das Haus als Zweifamilienhaus genutzt. Die Erdgeschosswohnung steht leer und kann sofort selbst bezogen oder neu vermietet werden. Die Wohnung im Dachgeschoss ist derzeit vermietet und bietet somit bereits laufende Mieteinnahmen.

Die Erdgeschosswohnung empfängt Sie mit einem hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich. Ein behaglicher Kamin sorgt hier für eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Das große Panoramafenster durchflutet den Raum mit Tageslicht und eröffnet einen schönen Blick in den weitläufigen Garten. Über eine separate Terrassentür gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den Außenbereich. Das Herzstück des Gartens bildet ein imposanter Solitärbaum, der dem Grundstück eine ganz besondere Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird die Wohnebene durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer – flexibel nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer –, eine Küche sowie ein Badezimmer.

Die Dachgeschosswohnung bietet ebenfalls ein durchdachtes Raumkonzept mit einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche sowie einer überdachten Loggia, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Zusätzliche Nutzfläche bieten der Spitzboden mit zwei weiteren vielseitig nutzbaren Räumen sowie das Kellergeschoss mit mehreren Abstellräumen, einem Duschbad, einem Waschkeller und dem Heizungsraum. Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmeheizung die größtenteils aus erneuerbaren Energieträgern gespeist wird und somit eine zukunftsorientierte sowie nachhaltige Wärmeversorgung gewährleistet. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen sowie einen zusätzlichen Stellplatz, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Eine Immobilie mit viel Platz, einem traumhaft weitläufigen Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, mehrere Generationen oder Käufer, die Wohnen und Vermögensaufbau miteinander verbinden möchten.

Schauen Sie sich bitte neben dem Exposé auch den 360° Rundgang an, um einen detaillierten Einblick in diese Immobilie zu erhalten.

Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage des beliebten Dinslakener Stadtteils Hiesfeld. Der Stadtteil zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Norden Dinslakens und zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, moderner Infrastruktur sowie einem hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Lage der Immobilie verbindet eine gute Erreichbarkeit mit einer familienfreundlichen Umgebung und bietet damit ideale Voraussetzungen für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten sowie Schulen verschiedener Bildungsstufen sind schnell erreichbar. Hiesfeld verfügt über ein lebendiges Ortszentrum mit vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, sodass eine hervorragende Nahversorgung gewährleistet ist. Die Wohnlage profitiert zudem von kurzen Wegen zu Supermärkten und weiteren Einzelhandelsangeboten.

Für Pendler bietet der Standort eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A3 und A59 sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in Richtung Oberhausen, Duisburg, Essen, Düsseldorf und in das gesamte Ruhrgebiet. Darüber hinaus verfügt Dinslaken über einen Bahnhof mit Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile. Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Umgebung. Hiesfeld grenzt an weitläufige Wald- und Grünflächen und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Der nahegelegene Naturraum des Niederrheins sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität für Familien, Paare und Senioren. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur macht den Stadtteil besonders attraktiv.

Die Wohnlage wird insgesamt als solide bis gut bewertet und zeichnet sich durch eine ausgewogene Infrastruktur, gute Erreichbarkeit sowie ein angenehmes Wohnumfeld aus. Schulen, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich überwiegend in kurzer Distanz, wodurch eine hohe Alltagstauglichkeit gewährleistet wird. Gleichzeitig sorgt die gewachsene Nachbarschaft für ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld.

Insgesamt handelt es sich um einen gut angebundenen und nachgefragten Wohnstandort innerhalb Dinslakens, der sowohl durch seine infrastrukturellen Vorzüge als auch durch seine Nähe zu Natur- und Erholungsflächen überzeugt. Die Lage eignet sich hervorragend für langfristig stabile Wohnnutzungen und bietet gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilie.

Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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.

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.

Número da propriedade: 26052024 - 46539 Dinslaken - Hiesfeld

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld

Tel.: +49 2151 - 93 188 0

E-Mail: krefeld@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com