

Dinslaken / Lohberg

# Energiesparendes und gemütliches Eigenheim in ruhiger und doch zentraler Lage

**CODICE OGGETTO: 25174005**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 209 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25174005	Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	2020		
Garage/Posto auto	1 x Carport		

CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.03.2035	Consumo energetico	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## La proprietà



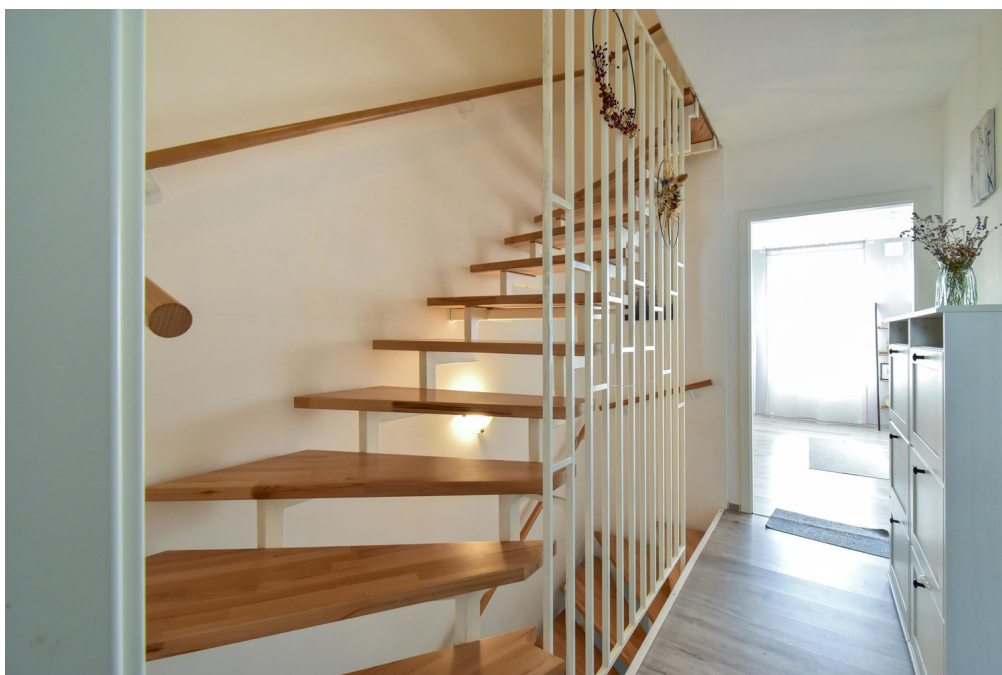
CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg


## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## La proprietà






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

CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



**CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernes Reihenmittelhaus, das 2020 fertiggestellt wurde und in Teileigentum mit entsprechenden Sondernutzungsflächen erstellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt reichlich Platz für Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum schätzen. Das dazugehörige Grundstück umfasst ca. 209 m<sup>2</sup> und ermöglicht ein angenehmes Wohnen mit genügend Platz im Außenbereich. Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und beherbergt insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die hervorragend als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Badezimmer, welches mit einer komfortablen Badewanne, einer begehbaren Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet ist. Diese moderne Ausstattung sorgt für einen erholsamen Start in den Tag und entspanntes Wohlfühlen am Abend. Der Küchenbereich ist offen gestaltet und schafft in Verbindung mit dem Wohn- und Essbereich eine einladende Atmosphäre. Diese Offenheit bietet viel Raum für gemeinsames Essen und Beisammensein. Praktisch ergänzt wird das Raumangebot durch eine Abstellkammer, die sich ideal für Vorräte und Haushaltsgeräte eignet. Zusätzlich verfügt das Haus über zwei separate Hauswirtschaftsräume – einer befindet sich im Dachgeschoss und dient als idealer Platz für Haustechnik und zusätzliche Lagermöglichkeiten. Ein weiterer Hauswirtschaftsraum liegt im Obergeschoss und bietet ebenfalls Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Zur Außenausstattung gehört ein Carport, das sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug bietet und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartenutensilien bereithält. Geheizt wird das Haus mit einer umweltfreundlichen Wärmepumpe, die sowohl effizient als auch nachhaltig ist. Die Lage des Hauses bietet eine gute Infrastruktur und Anbindung an das Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind leicht erreichbar. Dies macht das Haus besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine komfortable Wohngegend legen. In diesem modernen, noch jungen Haus wurden hochwertige Materialien verbaut, die nicht nur für stilvolles Wohnen sorgen, sondern auch hohen praktischen Nutzen haben. Diese Immobilie ist eine ideale Gelegenheit für Käufer, die Wert auf zeitgemäße Ausstattungsmerkmale und eine gut durchdachte Raumaufteilung legen. Potenzielle Käufer sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Immobilie zu machen und die vielen Vorzüge, die dieses Haus zu bieten hat, bei einer Besichtigung persönlich zu erleben. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Zuhause präsentieren zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg**

## Dettagli dei servizi

- Wärmepumpe
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Böden mit Fliesen und Laminat ausgelegt
- Küche verbleibt im Haus
- Gartenhäuschen
- Carport

**CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im Ortsteil Lohberg im familienfreundlichen und naturnahen Bergpark. In direkter Nähe befindet sich die Halde Lohberg, die mit Ihrer schönen Gestaltung und einem grandiosen Weitblick über das Ruhrgebiet punkten kann. Die Umgebung lädt auch zum Wandern und Radfahren ein. Der Bergpark bietet eine erholsame Umgebung mit diversen Grünflächen und Spielplätzen und einem großen Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Ebenso verfügen Sie hier über eine besonders gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel zur Innenstadt von Dinslaken.



**CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 29.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

CODICE OGGETTO: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Anja Pötters

---

AugustastraÙe 2 Wesel  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)