

Dinslaken / Lohberg

# Energiesparendes und gemütliches Eigenheim in ruhiger und doch zentraler Lage

Objektnummer: 25174005



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

**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 209 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25174005
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	14.03.2035	Endenergiebedarf	29.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuерung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25174005 - 46537 Dinslaken / Lohberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anja Pötters

---

Augustastr. 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)