

Dinslaken / Lohberg – Lohberg

Energieeffizientes und familienfreundliches Wohnen im Bergpark!

????????? ??????????: 24174012



www.von-poll.com

???? ??????: 619.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 361 m²

???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24174012	????? ???????	619.000 EUR
?????????????	ca. 130 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	2		
????? ??????????????	2019	?????????? ????????????????	???????????????????????? ?????????????
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???????	?????? ???? ??????? ???? / ?????	?????? ???????????? ??????????	13.90 kWh/m ² a
?????????? ???????????? ?????? ??	16.07.2034	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???? ???????	?????? ???? ??????? ???? / ?????	???? ???? ??????? ???????? ? ? ? ?????????? ????????????	2019

???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ????????



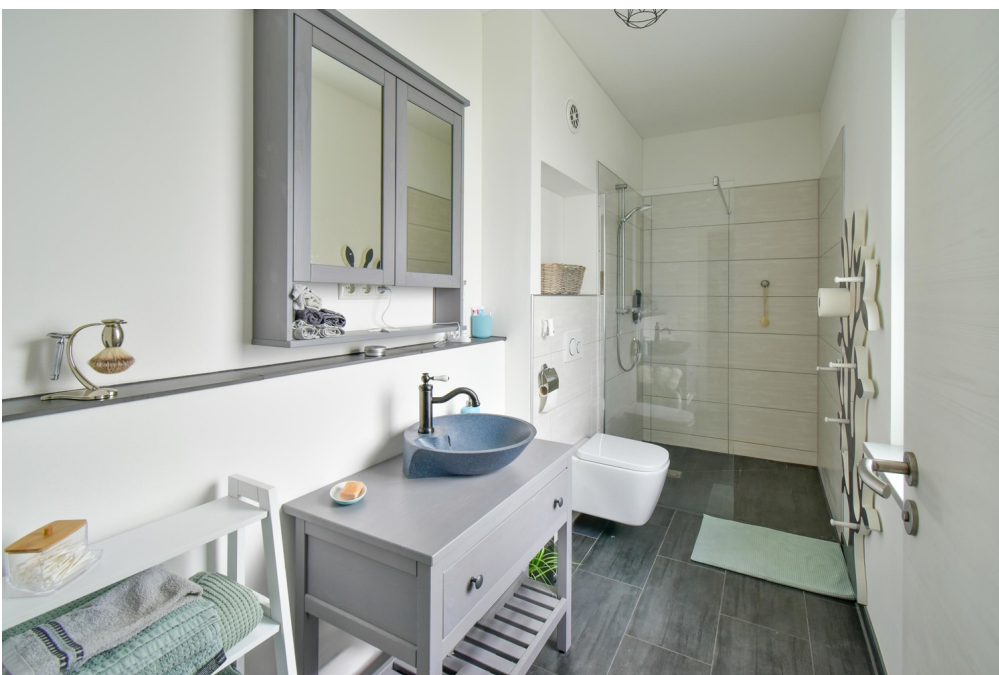
???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

?? ?????????



??????? ????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

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

Willkommen in diesem neuwertigen Einfamilienhaus, einem Fertighaus in Holzständerwerk, aus dem Jahr 2019 mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf einem ca. 361 m² großen Grundstück. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die eine komfortable Wohnsituation für die ganze Familie bieten. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit eingebautem Kamin (4KW mit Unterdruckwächter). Hier können Sie gemütliche Stunden mit Ihren Liebsten verbringen und sich wohlfühlen. Die offene Küche ist modern ausgestattet und lädt zum Kochen und Genießen ein. Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Holz-Terrasse, die sich ideal für entspannte Abende im Freien eignet oder dem angrenzenden Beachsandbereich, der Kinder begeistert und Urlaubsfeeling aufkommen lässt. Ebenfalls befindet sich im Erdgeschoss noch ein Raum, der sich gut als Homeoffice nutzen lässt sowie ein barrierefreies Duschbad und der Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum mit praktischem Wäscheschacht. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die jeweils ausreichend Platz für erholsame Nächte bieten. Ein weiteres, geräumiges Badezimmer mit einer stylischen Trapezbadewanne und einer begehbaren Dusche auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort. Eine Garage mit 9m Länge und Ausgang zum Garten sowie der Stellplatz davor bieten ausreichend Platz für Ihren Fuhpark.

???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

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

Das moderne Einfamilienhaus wurde als KfW-55-Energieeffizienzhaus erbaut und wird mit einer Luft-Wasser-/Wärmepumpe beheizt inkl. einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage.

Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Die Böden sind mit hochwertigem Laminat oder Fliesen ausgelegt.

Die gehobene Ausstattungsqualität spiegelt sich in jedem Detail wider und bietet ein modernes Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt.

???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

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

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.

??????? ????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 13.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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.

???????? ??????????: 24174012 - 46537 Dinslaken / Lohberg – Lohberg

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

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

Anja Pötters

AugustastraÙe 2 Wesel
E-Mail: wesel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com