

# Exposé

## Wohnung in Dinslaken

### Luxuriöse 4,5-Zimmer-Wohnung mit gehobener Innenausstattung in Top Lage von Dinslaken von Privat



Objekt-Nr. **OM-306872**

#### Wohnung

Verkauf: **298.700 €**

Ansprechpartner:  
M. Wagener

46539 Dinslaken  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine luxuriöse Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung in Top Lage von Dinslaken, mit riesigem Sonnenbalkon und unverbautem Panoramablick ins Grüne.

Angeboten wird eine luxuriöse Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung in Top Lage von Dinslaken, mit riesigem Sonnenbalkon und unverbautem Panoramablick ins Grüne.

Diese tolle Immobilie wird aktuell noch von privat und damit PROVISIONSFREI angeboten!

Einen Besichtigungstermin sowie weitere Unterlagen und Details zur Immobilie erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Bitte teilen Sie eine Rufnummer mit, unter der Sie erreichbar sind, ich melde mich dann gerne zurück.

=====

Weitere Fotos in höherer Auflösung finden Sie hier:

<https://immobilie-dinslaken.eu>

=====

{ - OBJEKTDESCHEIBUNG - }

Objektzustand: top Zustand, kürzlich renoviert

Reine Wohnfläche: 102 m<sup>2</sup>

Die gesamte Immobilie hat keine Schrägen.

4,5 Zimmer:

- lichtdurchfluteter, riesiger Raum mit Wohnbereich, Essbereich und offener Inselküche
- 3 separate Zimmer (2 Kinderzimmer bzw. Kinderzimmer und Büro, Schlafzimmer)
- 2 moderne Bäder: Ein Bad mit XXL-Duschkabine, Ein Gäste WC
- großer eingebauter, verspiegelter Aufbewahrungsschrank

Weitere Merkmale:

- Riesiger Sonnenbalkon (Südost) – knapp 20m<sup>2</sup>
- Garten mit extra Kinderbereich und Spielplatz
- Große Garage mit elektrischem Tor (auch für längere und breitere SUVs geeignet) plus eigener Stellplatz, wird zusätzlich angeboten

Keller:

- Wirtschaftsraum
- Zwei Fahrradkeller
- pers. Kellerraum mit viel Staufläche (Regale auf beiden Seiten)

Besonderheit:

- finnische Sauna für bis zu sechs Personen

Baujahr: 1977

Gebäudezustand: saniert, Top gepflegt

Letzte Sanierungsarbeiten:

- Dämmung der Außenfassade 2017, 2022
- Neu eingebaute, moderne Gas-Zentralheizung von Vissmann 2020

Ein Energieausweis kann bei Besichtigung vorgelegt werden.

Verfügbar nach Vereinbarung

## **Ausstattung**

Gehobene Ausstattung, u.a.:

- Echtholzparkett
- hochwertige Türen
- Neu eingebaute Fenster sowie große Balkonschiebetür
- elektr. Rollläden
- Neuer Glasfaser Anschluss
- Luxus Designer Inselküche mit Barbereich, die übernommen werden kann

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Die Immobilie liegt in Top Lage von Dinslaken in einer sehr ruhigen, kaum befahrenen Straße, in der Nähe vom beliebten Rotbachsee. Alle notwendigen Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen (Grund-, wie auch weiterführend) sowie der ÖPNV befinden sich in der unmittelbaren Nähe.

Die umliegenden Autobahnen A3 und A59 bieten eine direkte und schnelle Anbindung für Berufstätige. Trotz der unmittelbaren Nähe zur A3 hören Sie davon selbst auf dem Balkon nichts.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Zimmer 1. - Wohnbereich



Zimmer 1. - Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Luxus Designer Inselküche



Top Ausstattung Berbel Skyline

# Exposé - Galerie



2 große Granitplatten, 2 Dampf



Großer heller Innenraum

# Exposé - Galerie



Zimmer 2.



Zimmer 3.

# Exposé - Galerie



Zimmer 4.



Bad 1. mit gr. Fenster



modernes Bad mit Hänge WC

# Exposé - Galerie



XXL-Dusche



Großer Aufbewahrungsschrank

# Exposé - Galerie



Bad 2. - modernes Gäste WC



Finnische Sauna

# Exposé - Galerie



Platz für bis zu 6 Personen



Riesiger Sonnenbalkon

# Exposé - Galerie



Riesiger Sonnenbalkon



Sonne von morgens bis abends

# Exposé - Galerie



Die schönsten Sonnenaufgänge