



Immobilienexposé  
**Etagenwohnung in Sackgassenlage in nähe des  
Tenderingssee**


Objekt-Nr.:  
5869#ZORN2




## Wohnung zum Kauf


Etagenwohnung in Sackgassenlage in Nähe des Tenderingssee

**Kaufpreis**  
215.000 €

 **72,46 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **3**  
Zimmer

 **1986**  
Baujahr

 **2**  
Schlafzimmer

 **1**  
Bad

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	215.000 €
	Hausgeld	237 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	2,38	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	5869#ZORN2	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	72,46 m <sup>2</sup>
	Zimmer	3
	Balkon/Terrasse Fläche (ca.)	5,64 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Etage	1
	Anzahl Schlafzimmer	2
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Balkone	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1986
	Lage/Gebiet	Siedlung
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Wanne, Fenster
	Boden	Laminat

## Beschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine gepflegte 3-Raum Wohnung im 1. OG eines 7-Parteien-Hauses aus dem Jahr 1986. Das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, die Küche, das Tageslichtbad sowie 2 Schlafzimmer verteilen sich auf ca. 80 qm.

Auf dem Balkon mit Blick ins Grüne können Sie sich vom stressigen Alltag erholen. Die Aussicht auf den Tenderingssee ist im Winter ein weiteres Highlight der Wohnung.

Auch die Parkplatzsuche entfällt, da ein Außenstellplatz zur Wohnung gehört.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- doppelverglaste Kunststofffenster
- Balkon

- Tageslichtbad mit Badewanne
- Außenstellplatz
- Keller
- Rollläden
- Gas-Zentralheizung

## Lage

Die Stadt Dinslaken liegt am unteren Niederrhein im Nordwesten des Ruhrgebiets in Nordrhein-Westfalen und ist eine große kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Durch die optimale Verkehrsanbindung zur nahegelegenen Autobahn A3 Richtung Oberhausen/ Düsseldorf/ Arnheim und zur A59 sind Sie innerhalb kürzester Zeit zu den Ballungszentren im Ruhrgebiet unterwegs.

Die Wohnung liegt im Dinslakener Stadtteil Bruch in einer Sackgasse fußläufig gelegen zum Tenderingssee.

Geschäfte des täglichen Lebens sowie Kindergärten und Schulen befinden sich alle in näherer Umgebung.

## Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Rufen Sie uns an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

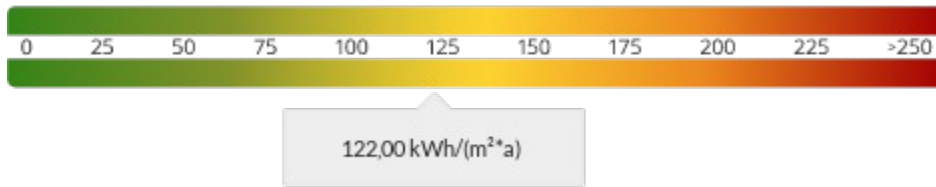
Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit,

Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

**HINWEIS:** Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

## Energieverbrauchsausweis



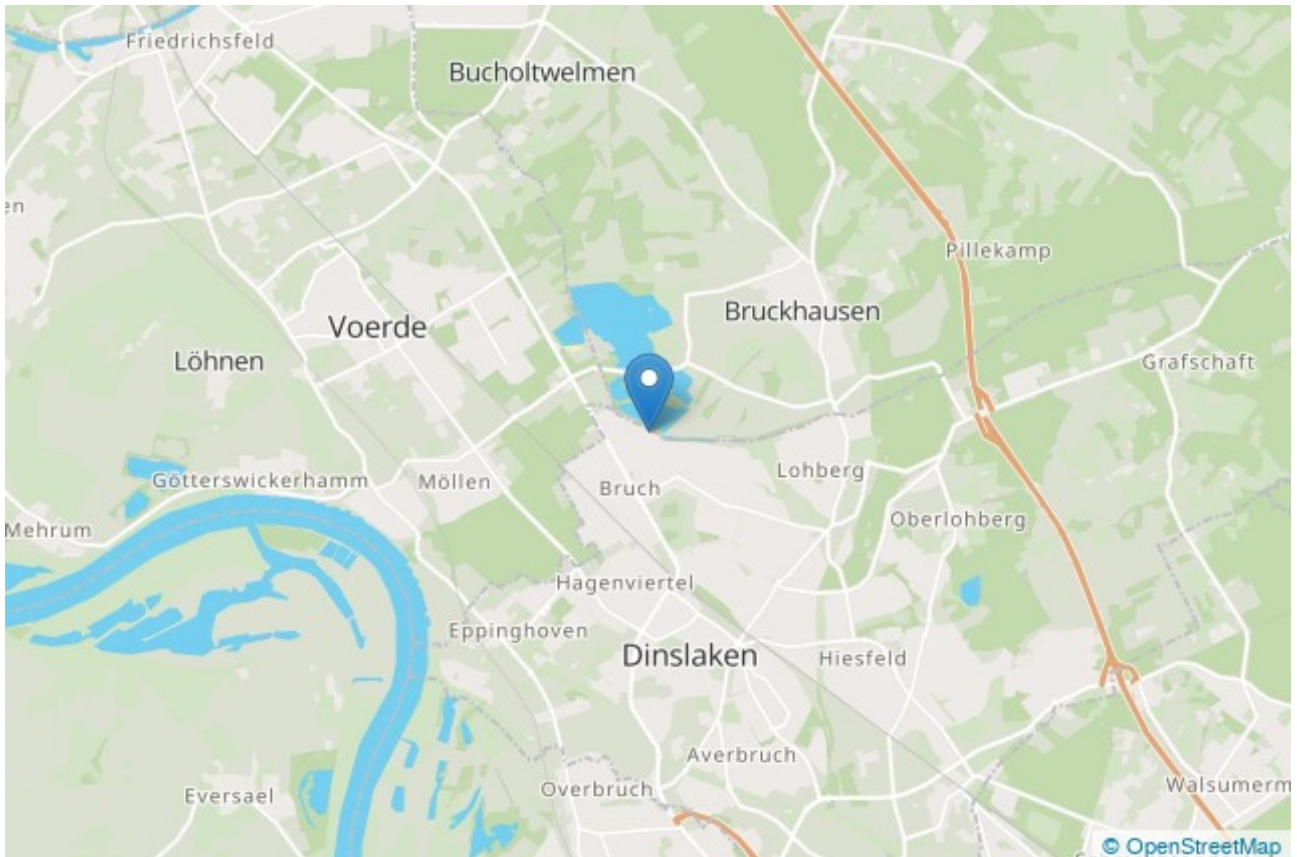
<b>Endenergieverbrauch</b>	122 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Erdgas schwer
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	03.09.2028

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Maik Sennewald
<b>Telefon</b>	+49 201 60997940
<b>Ort</b>	45359 Essen
<b>E-Mail</b>	ms@wierig.eu

## Lage und Umgebung

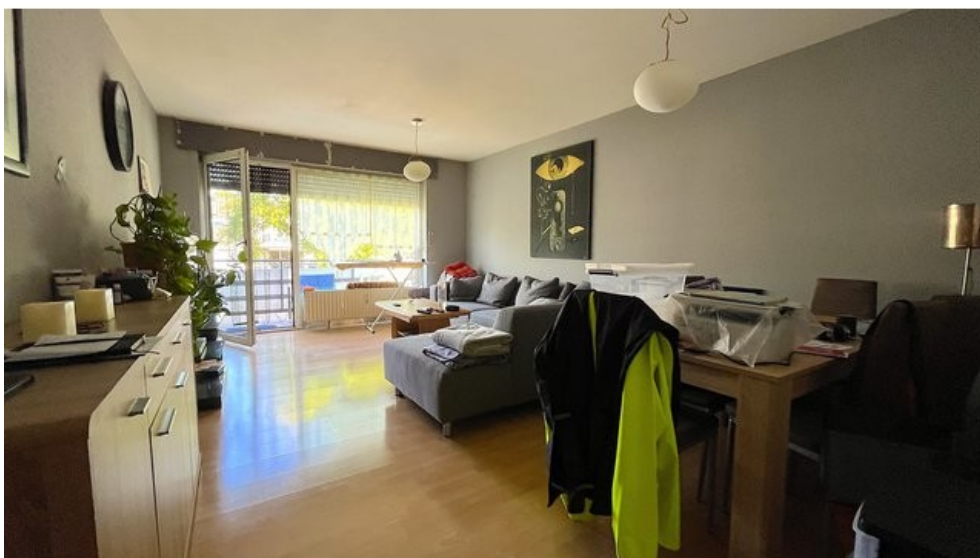
46537 Dinslaken







Außenansicht



Wohnzimmer



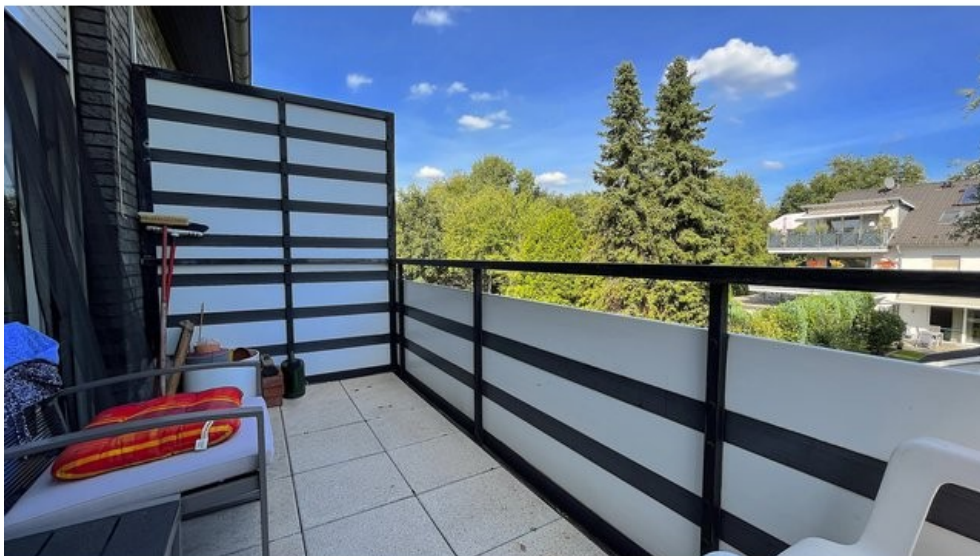
Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Balkon