

KIRCH 17.

MAISONNETTEWOHNUNG IM KIRCHBRUCH 17
DINSLAKEN-EPPINGHOVEN



1
Stellplatz



78qm
Wohnfläche



✓
Balkon



199.000 EUR
Kaufpreis



NEUHAUS

IMMOBILIEN

Niederrhein | Rhein-Ruhr | Düsseldorf



willkommen - in ihrem neuen zuhause

Im Kirchbruch 17 in Dinslaken-Eppinghoven befindet sich diese rund 78 m² große Maisonettewohnung in einem architektonisch gelungenen Sechsfamilienhaus aus dem Jahr 1997. Das weiß verklankerte Gebäude macht bereits von außen einen wertigen und zeitlosen Eindruck. Ein gepflegter Eingangsbereich und das helle Treppenhaus mit Natursteinbelag führen hinauf ins Dachgeschoss. Das sehr gepflegte Wohnhaus und die gewachsene Hausgemeinschaft tragen zusätzlich zu einem angenehmen Wohngefühl bei.

NEUHAUS



entspannen- genießen - wohnen.

Die Wohnung empfängt Sie mit einer kleinen Diele und Platz für die Garderobe. Von hier aus erreichen Sie das separate Gäste-WC, ein kleines Gästezimmer sowie das Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche.

Wenige Schritte weiter zeigt die Wohnung ihren eigentlichen Charakter: Der große Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Parkettboden und viel Tageslicht sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Direkt an den Wohnbereich schließt sich der nach Südwesten ausgerichtete Balkon an – ein schöner Platz für sonnige Stunden am Nachmittag und Abend.

Eine innenliegende Treppe führt auf die zweite Ebene. Hier befindet sich das Studio, das sich je nach persönlichen Vorstellungen als Schlafbereich, Arbeitszimmer oder Rückzugsort nutzen lässt. Dahinter liegt ein weiterer Raum, der zusätzlichen Stauraum bietet oder als Ankleide genutzt werden kann.

visualisierung KI -möblierungsbeispiele



Wohnbereich mit offener Küche und hellem Wohnambiente.



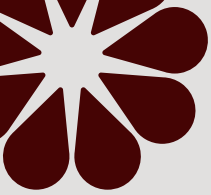
Wohn-Essbereich
Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht.



Loggia
Toller Ausblick mit Südwest Ausrichtung



NEUHAUS



impressionen



Ankleideraum / Studio



Treppe ins Studio aus
Buchenstufen



Badezimmer mit Wanne und
Dusche

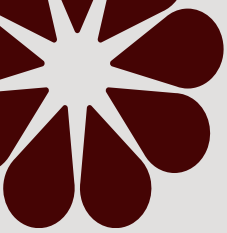


Küche offen gestaltet mit viel Tageslicht



Gäste -WC

„Kirch 17“ ist eine Wohnung, bei der vieles zusammenpasst. Die außergewöhnlich ruhige und grüne Lage in Eppinghoven, die Südwest-Ausrichtung und das Wohnen auf zwei Ebenen schaffen ein Zuhause mit einer besonderen Atmosphäre. Gerade für aktive Paare und Singles bietet der Grundriss eine gelungene Mischung aus großzügigem Wohnen und persönlichen Rückzugsbereichen. Mit einigen überschaubaren Auffrischungen lässt sich die Wohnung schnell dem eigenen Geschmack anpassen.



impressionen / visualisierungen

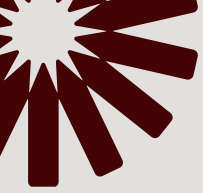


Schlafzimmer / Studio mit großem Fenster



*kleines gemütliches **Gästezimmer***

NEUHAUS



kellerraum- treppenhaus



Das Haus ist vollständig unterkellert. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

Optional kann ein Stellplatz direkt vor dem Haus zum Kaufpreis von 5.000 Euro erworben werden.

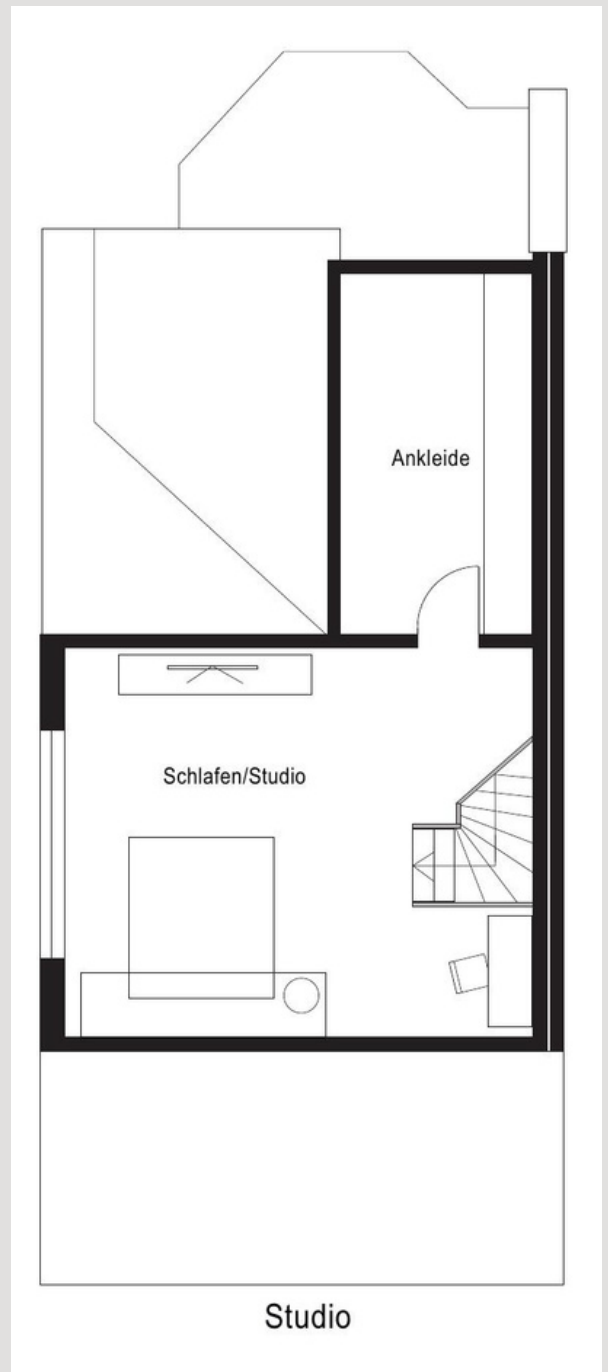
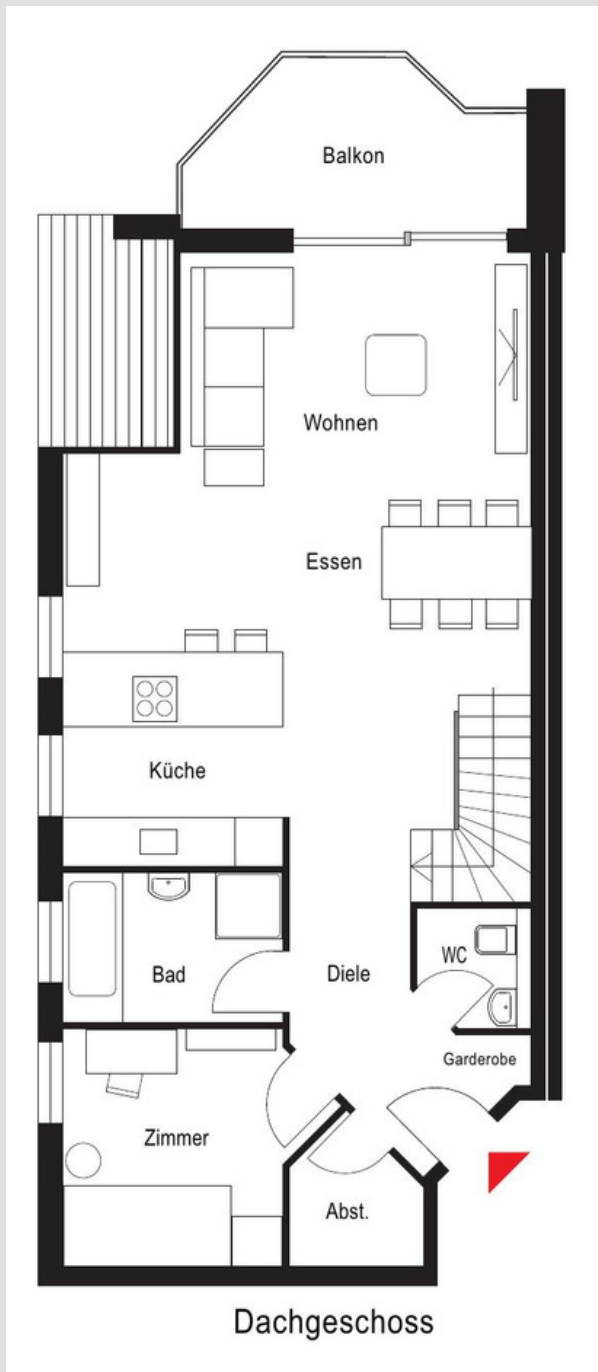
hausgeld & rücklagen

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über eine Gesamtrücklage von 27.378 €. Auf die Wohnung entfällt hiervon ein Anteil von 3.908 €. Das monatliche Hausgeld beträgt 246,13 €. Hinzu kommen 19,87 € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, sodass sich eine monatliche Gesamtzahlung von 266,00 € ergibt. Bei einer Vermietung sind hiervon 192,49 € monatlich auf den Mieter umlagefähig.

Die Wohnung ist unvermietet und bereits leer stehend. Sie kann daher sofort übernommen und selbst genutzt werden.

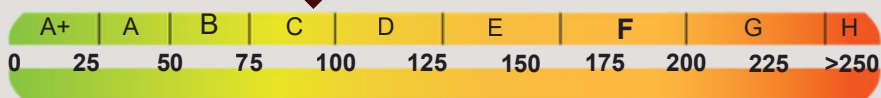
NEUHAUS

grundrisse



Endenergiebedarf

96 kWh/(m²·a)



Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 96 kWh/(m²·a)
 Energieträger Heizung: Erdgas E, Baujahr Wärmeerzeuger: 1997

NEUHAUS



immo- spotlight

- Freistehendes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- Baujahr 1998
- Maisonettewohnung über zwei Ebenen
- Balkon in Südwestlage
- Offene Küche (Einbauküche)
- 1 Studio mit Ankleide
- 1 Gästezimmer
- 1 Badezimmer
- 1 G-WC
- Toller Ausblick über Eppinghoven
- Kellerraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner
- Helle Wohnräume mit großen Fensterflächen
- Stellplatz optional

Auch für Kapitalanleger ist „Kirch 17“ eine interessante Option. Die gefragte Wohnlage und die besondere Aufteilung bieten gute Voraussetzungen für eine attraktive Vermietung und entsprechende Mieteinnahmen.



DINSLAKEN - EPPINGHOVEN.

HEIMAT. LEBENSFREUDE. KULTUR.



Das Haus mit seinem 750 qm großen Grundstück, liegt in einer gefragten Wohnlage von Dinslaken-Eppinghoven, eingebettet in ein ländlich geprägtes Umfeld mit viel Grün, aufgelockerter Bebauung und einer wohltuenden Ruhe. Die unmittelbare Nähe zu Rotbach, Wohnungswald und Rhein gehört zu den besonderen Qualitäten dieser Lage. Spaziergänge, Lauf- oder Fahrradrunden beginnen praktisch vor der Haustür- ein Stück Lebensqualität, das Eppinghoven seit jeher als besten Wohnstandort auszeichnet. Auch regionales Einkaufen gehört in Eppinghoven noch zum Alltag. Mit der Fleischerei Rockhoff, dem Hof Bellingröhr und Stallmanns Hofladen gibt es in der Umgebung gleich mehrere Möglichkeiten, Lebensmittel einzukaufen. So verbindet Eppinghoven naturnahes und ruhiges Wohnen mit den kurzen Wegen einer Stadt.

Die Dinslakener Innenstadt und die Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Gleichzeitig bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie zum Niederrhein. Über die Autobahnen A3 und A59 und die nahe gelegene B8 sind Sie in kürzester Zeit in den Nachbarstädten Oberhausen, Duisburg und Wesel.

Viel Grün, wenig Verkehr und die Nähe zur Natur prägen die besondere Wohnqualität.

NEUHAUS

PROVISION

Die Verhandlungen und Bemühungen vor Vertragsabschluss sind kostenfrei. Kommt ein Kaufvertrag zustande, hat der Käufer am Tage des Vertragsabschlusses eine Vermittlungs- bzw. Nachweisprovision in Höhe von 3 % zuzüglich MwSt. aus der Kaufsumme zu bezahlen.

Alle Angaben erfolgen im Auftrag des Eigentümers – Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Firma Neuhaus Immobilien ist berechtigt, auch für den Verkäufer dieser Immobilie gegen Entgelt tätig zu werden. Es besteht ein Widerrufsrecht.



WIR SIND GERNE FÜR SIE DA

Ihr Ansprechpartner - Katja Neuhaus
T.02064828810 - M.015753691337

Schreiben Sie uns:
info@neuhausimmobilien.com

Hier arbeiten wir für Sie:
Flurstraße 49, 46535 Dinslaken
Termin nach Vereinbarung

Webseite / Instagram:
www.neuhausimmobilien.com / [neuhaus.immobilien](https://www.instagram.com/neuhaus.immobilien)

NEUHAUS
IMMOBILIEN

Niederrhein | Rhein-Ruhr | Düsseldorf

Postanschrift: Flurstraße 49 - 46535 Dinslaken - Telefon: 02064.828810 - Mobil: 0115753691337 - Email: info@neuhausimmobilien.com

Inhaber: Lutz Neuhaus