



Hübsche  
Eigentumswohnung  
auf zwei Ebenen



# Hübsche Eigentumswohnung auf zwei Ebenen

Diese komfortable Eigentumswohnung gehört einem sympathischen 6-Parteien-Haus in Dinslaken an. Durch viele Besonderheiten und eine sehr charmante Raumaufteilung überzeugt die Wohnung auf Anhieb.

Einladend wirkt zu Anfang schon das Treppenhaus, was durch den hellen Anstrich, sowie Fenster auf den jeweiligen Etagen hervorgerufen wird. Dein neues Zuhause befindet sich hier im 2. Obergeschoss.

Schon beim Eintreten in die Wohnung empfängt Dich ein warmherziges Wohngefühl. Vom Flur aus erreichst Du im Erdgeschoss das großzügig, lichtdurchflutete Kinderzimmer, das schöne Schlafzimmer, sowie das vollausgestattete Badezimmer, die modern gehaltene Küche und den praktischen Abstellraum. Der gesamte Wohnbereich wurde in warmen Farben gehalten – Wände, sowie der Bodenbelag in allen Räumen sorgen für ein angenehmes Feeling.





Von der Küche aus gelangst Du auf den schönen Balkon – von hier aus kannst Du ins herrliche Grüne blicken und dich an frischer Luft entspannen.

Die obere Ebene wird derzeit als Wohn- und Essbereich genutzt. Hier empfängt Dich ein unfassbares Raumvolumen. Große Fenster sorgen für ein angenehmes, sehr gemütliches Raumempfinden. Hier kannst Du gegebenenfalls auch Deine Hobbys ausleben, oder aber mit Deinen Liebsten kuschelige Abende verbringen. An ausreichend Platz dürfte es in keinem Fall mangeln.

Abrundend verfügt die Wohnung noch über einen sehr großen Kellerraum, also ist auch für genügend Verstaumöglichkeit gesorgt. Ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller ist ebenfalls vorhanden, sowie eine Waschküche.

Der große Garten wird ebenfalls gemeinschaftlich genutzt. Wenn du einen grünen Daumen hast, kannst Du hier Dein eigenes Beet anpflanzen.

Der Wohnung gehört direkt vor dem Haus ein schöner Stellplatz an.



Das sehr gepflegte, hell gehaltene Treppenhaus wirkt einladend.





Objektart:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1995
Zimmeranzahl:	3,5
Badezimmeranzahl:	1
Wohnfläche:	ca. 92 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Gas-Heizung
Anzahl der Stellplätze:	1
<b>Kaufpreis:</b>	<b>133.750 €</b>
Provision:	4,76 % inkl. MwSt.



Energieverbrauchskennwert der Eigentumswohnung:



Das Kinderzimmer verfügt über eine schöne Größe. Die beiden Fenster lassen viel Sonnenlicht in den Raum dringen.





Das moderne, vollausgestattete  
Badezimmer wirkt sehr warm  
und gemütlich durch die beige-  
braunen Farben.



Das Schlafzimmer ist sehr geräumig, dieses könnte gegebenenfalls auch als Wohn- und Essbereich umfunktioniert werden, da die Küche sich unmittelbar im Nebenraum befindet.



Die Küche ist sehr modern gehalten. Die weißen Hochglanzflächen wirken sehr edel. Praktisch eingebaut sind die Elektrogeräte wie Mikrowelle und Backofen, da sich diese auf optimaler Höhe befinden.





Von der Küche aus kannst Du den schönen Balkon betreten. Von hier aus kannst Du rundum ins Grüne blicken und an der frischen Luft entspannen.

Ein traumhaft großes Wohnzimmer in der oberen Etage rundet den beeindruckenden Gesamteindruck des Wohnbereichs ab.



Der Gemeinschaftsgarten bietet sich wunderbar für eine kleine Familie an. Wer gerne pflanzt, hat hier einen eigenen Bereich um seine Blumen und Sträucher heran zu züchten.





Die Stadt zwischen Niederrhein und Ruhrgebiet grenzt an zahlreiche Naherholungsgebiete, die durch eine einzigartige und bezaubernde Naturlandschaft, aber auch durch historische Einblicke überzeugt. Ob Kirchen, denkmalgeschützte Teile der Zechensiedlung Lohberg oder das historische Rittertor mit angrenzendem Burgtheater – gehen Sie auf Entdeckungsreise!

Dinslaken ist an die Bundesautobahnen 3 und 59 sowie die Bundesstraße 8 angebunden und ermöglicht so ebenfalls schnell die Nachbarstädte wie Bottrop, Oberhausen oder Duisburg zu besuchen. Zudem gibt es zahlreiche Busverbindungen und auch ein Bahnhof ist vorhanden. Dieser liegt ungefähr 600 m nordöstlich des Stadtzentrums an der Bahnstrecke Oberhausen–Arnhem.

Auch für die Bildung ist gut gesorgt! Die Stadt Dinslaken verfügt über elf im Stadtgebiet verteilte Grundschulen bzw. weiterführende Schulen.

Geschäfte für den alltäglichen Bedarf, wie Einkaufszentren sind ebenso in unmittelbarer Nähe vorhanden.

# Wohnumgebung



## Soziodemographische Daten

Arbeitslosenquote (in %):	7,6
Kaufkraft-Index:	105,8
Mieterquote (in %):	57,4

## Angebot und Nachfrage

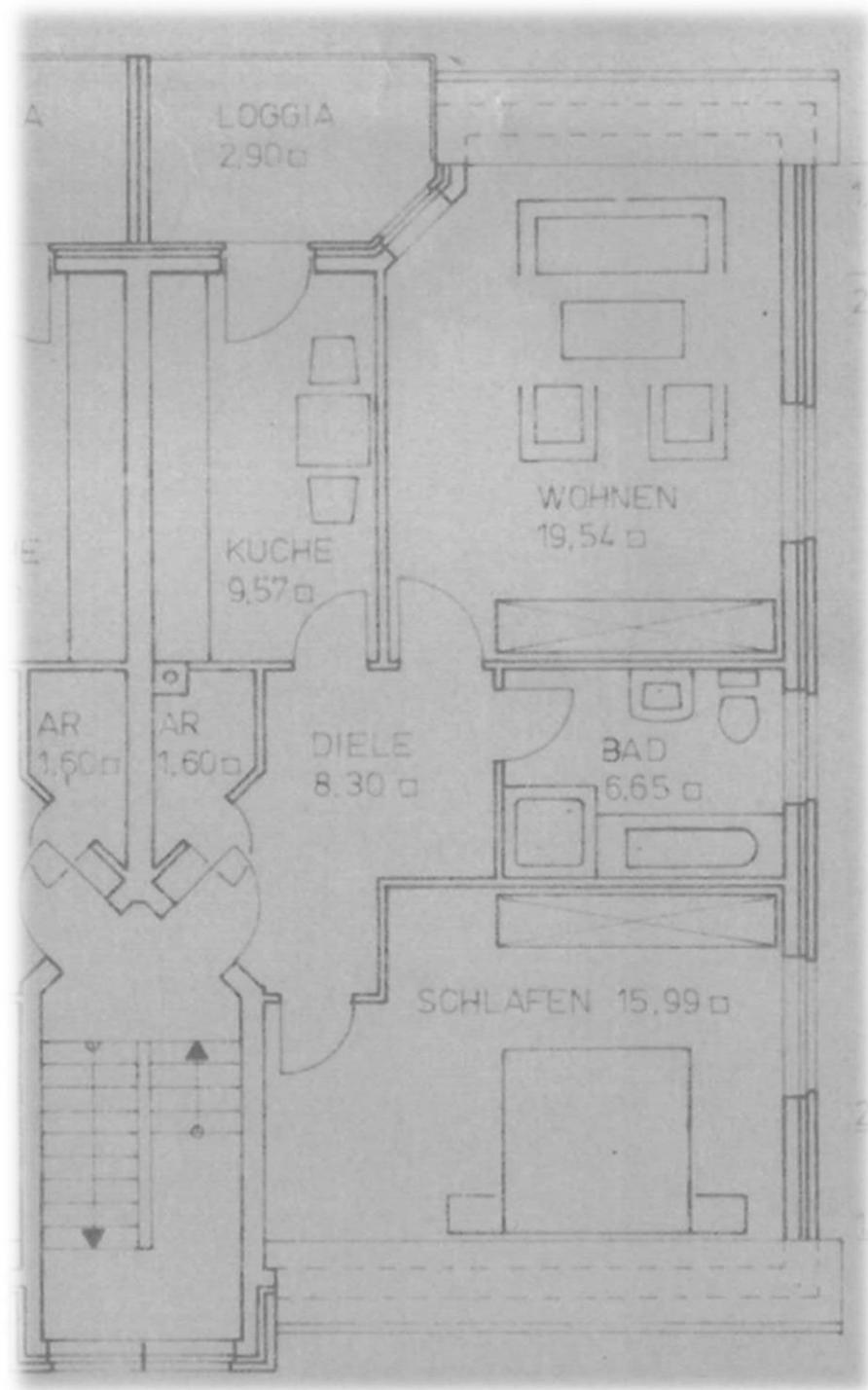
Angebotene Objekte:	106
Gespeicherte Gesuche:	2462

## Bevölkerungsverteilung (in %)

< 15 Jahre:	12
15-24 Jahre:	10
25-34 Jahre:	10
35-49 Jahre:	27
50-64 Jahre:	21
> 64 Jahre:	20

## Umgebungsinformation (fußläufig)

Kindergarten/Schule:	ca.	13 Minuten
Ärzte:	ca.	1 Minute
Bäckerei:	ca.	5 Minuten
Restaurant/Café:	ca.	5 Minuten
Lebensmittel:	ca.	8 Minuten



## Grundriss



Immobilienscout sagt über uns:

*„Ein Immobilienprofi, der sich durch langjährige Erfahrung am Markt und besonderes Engagement für seine Kunden hervorgetan hat. Von Kunden besonders empfohlen und im direkten Vergleich mit Mitbewerbern wurde eine überdurchschnittliche Bewertung erreicht. Ein toller Beweis für die Qualität der FCG! Damit gehört dieses Team zu den besten Anbietern der Immobilienbranche!“*

FCG Immobilien GmbH  
Krefelder Str. 12 • 47506 Neukirchen-Vluyn  
Service-Rufnummer: 0800 4686324  
www.f-c-g.de • info@f-c-g.de



- ✓ TOP BERATUNG
- ✓ ERREICHBARKEIT
- ✓ FLEXIBILITÄT

- ✓ VERKAUF
- ✓ BAUFINANZIERUNG
- ✓ WERTERMITTLUNG



Julia Bröcheler  
Teamassistentz



Vanessa Kratz  
Finanzierungen



Uwe Dennesen  
Geschäftsführung



Katja Dennesen



Tina Holzmüller  
Immobilienmaklerin



Katharina Winter  
Online-Marketing



# Widerrufsbelehrung

## Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns ( FCG Immobilien GmbH, Krefelder Str. 12, 47506 Neukirchen-Vluyn, 02845 3954747, info@f-c-g.de ) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.