

EXPOSÉ

Altbaujuwel in der Dinslakener City! Voll vermietetes, sehr gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus!



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 46535 Dinslaken
Baujahr: 1950
Zimmerzahl: 12
Wohnfläche (ca.): 227 m²
Verkaufsfläche (ca.): 123 m²
Nutzfläche (ca.): 191 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 350 m²
Grundstücksfläche (ca.): 130 m²

Kaufpreis
€ 699.000,-

> Haus
> Dinslaken
> 12 Zimmer

> 227 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001565



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	46535 Dinslaken
Baujahr	1950
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	227 m ²
Verkaufsfläche (ca.)	123 m ²
Nutzfläche (ca.)	191 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	350 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	130 m ²
Kaufpreis	699.000,- €
Nebenkosten (ca.)	234,- €
Heizkosten (ca.)	591,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	198,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-01-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1950
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
WC	1
Heizung	Zentralheizung, Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Mieteinnahmen p.a. (IST)	42.888,- €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

> Haus
> Dinslaken
> 12 Zimmer

> 227 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001565



Objektbeschreibung:

Solide Kapitalanlage - voll vermietet!

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Dinslaken auf einem ca. 130 m² großen Grundstück. Die Immobilie umfasst insgesamt drei Wohneinheiten sowie eine großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Das im Jahr 1950 errichtete Gebäude verfügt über einen ebenerdigen Kundenzugang zum Ladenlokal sowie einen separaten Zugang zum Treppenhaus über die Fußgängerzone. Die drei Wohneinheiten bieten Wohnflächen von ca. 77 m² im 1. Obergeschoss, ca. 100 m² im 2. Obergeschoss sowie ca. 50 m² im Dachgeschoss.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 123 m². Die Verkaufsfläche umfasst hierbei ca. 76 m². Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Lager- bzw. Personalraum sowie ein WC. Diese Nebenflächen im Erdgeschoss sind ca. 24 m² groß. Darüber hinaus befindet sich im 1. Obergeschoss ein weiterer Raum mit einer Fläche von ca. 23 m², der aktuell der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zugeordnet ist und der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Sämtliche Einheiten sind langfristig und gut vermietet.

Ausstattung:

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Echtholz sowie Fliesen in den Küchen- und Badezimmerbereichen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Die Beheizung des Objekts erfolgt über Fernwärme. Die Fernwärmestation wurde im Jahr 2015 vollständig erneuert; in diesem Zuge wurden zudem zwei Klimageräte im Erdgeschoss installiert. Darüber hinaus wurden sämtliche Vor- und Rückläufe mit neuen Fühler-Sensoren ausgestattet. Der Hauptanschluss der Stadtwerke wurde vor etwa sieben Jahren erneuert.

Die tollen Fensterelemente stammen schätzungsweise aus den Jahren 2005 bis 2010. Die Fassade ist als Natursteinfassade ohne Außendämmung ausgeführt. Der Dachboden beziehungsweise der Wohnbereich im Dachgeschoss ist gedämmt.

Lagebeschreibung:

Zentrale Lage in der Dinslakener Innenstadt. Fußläufig sind alle Geschäfte des täglichen Lebens direkt erreichbar.

Schöner Wohnen in Dinslaken, der Stadt im Grünen. 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. Diese schöne Stadt besticht durch ihre bevorzugte Lage und ihre hervorragende Infrastruktur. Die Geschäfte des täglichen Lebens sind fußläufig sehr gut erreichbar. Die Dinslakener Fußgängerzone erreichen Sie z.B. zu Fuß in ca. 5 Minuten. Hervorragende Verkehrsanbindungen an die A 59, an die A 3 und an das Bundesstraßennetz runden die exponierte Lage gelungen ab.

Sonstiges:

Fordern Sie noch heute unser Exposé an und gewinnen Sie einen umfassenden Eindruck dieser attraktiven Immobilie.

Prestige-Anlageobjekt in der Dinslakener City - nutzen Sie diese besondere Gelegenheit!

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie im Detail vorzustellen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass im Erfolgsfall eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis vom Käufer zu zahlen ist. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig. Mit Ihrer Anfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an.

Die Angaben zum Objekt beruhen auf den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernehmen wir daher keine Gewähr.

Objektbilder:



Seitenansicht

Eckdaten

- > Haus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 227 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001565



2.OG_Wohnzimmer



2.OG



2.OG



2.OG



2.OG



2.OG_Küche

Eckdaten

- > Haus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 227 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001565



Badezimmer 2.OG



Aussenansicht Abends



Vorderansicht



Historische Schiebetür

Eckdaten

- > Haus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 227 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001565



1.OG



1.OG_Wohnzimmer



1.OG_Diele

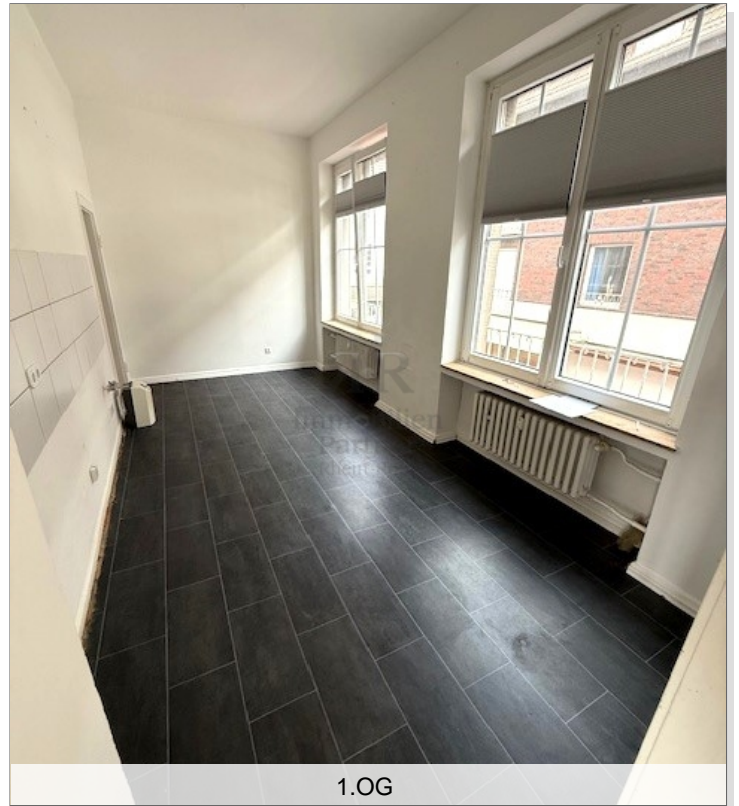
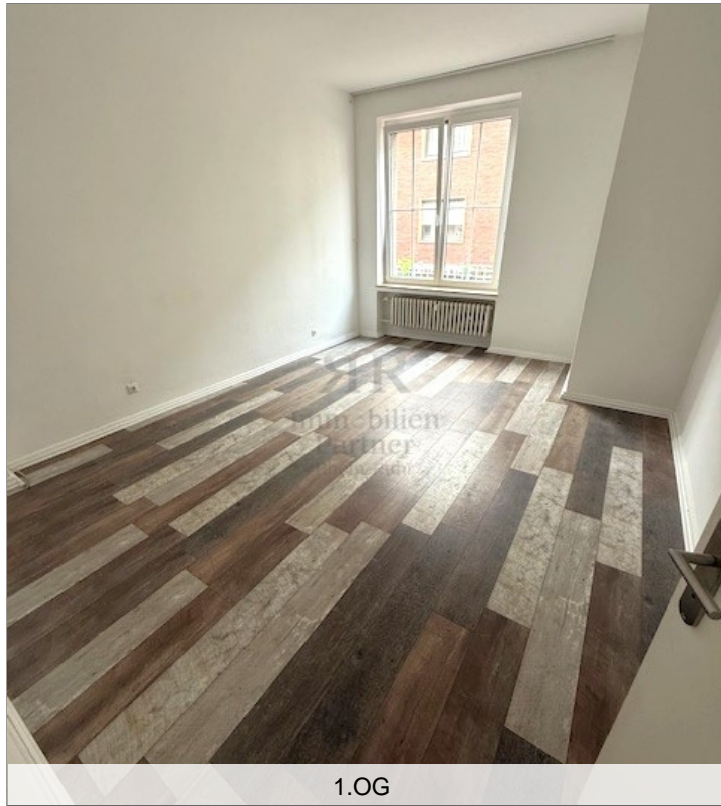


1.OG

Eckdaten

- > Haus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 227 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001565



Eckdaten

- > Haus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

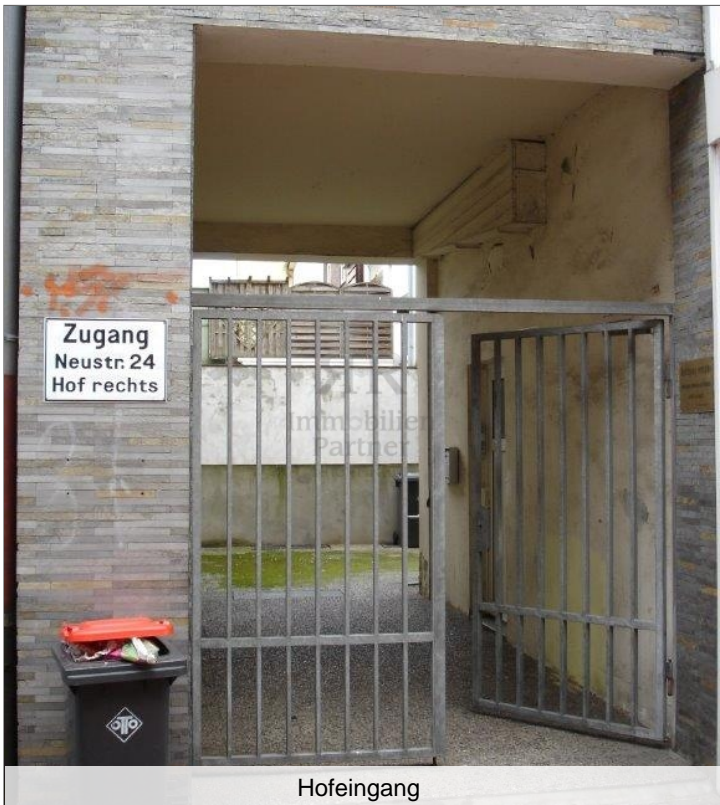
- > 227 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001565



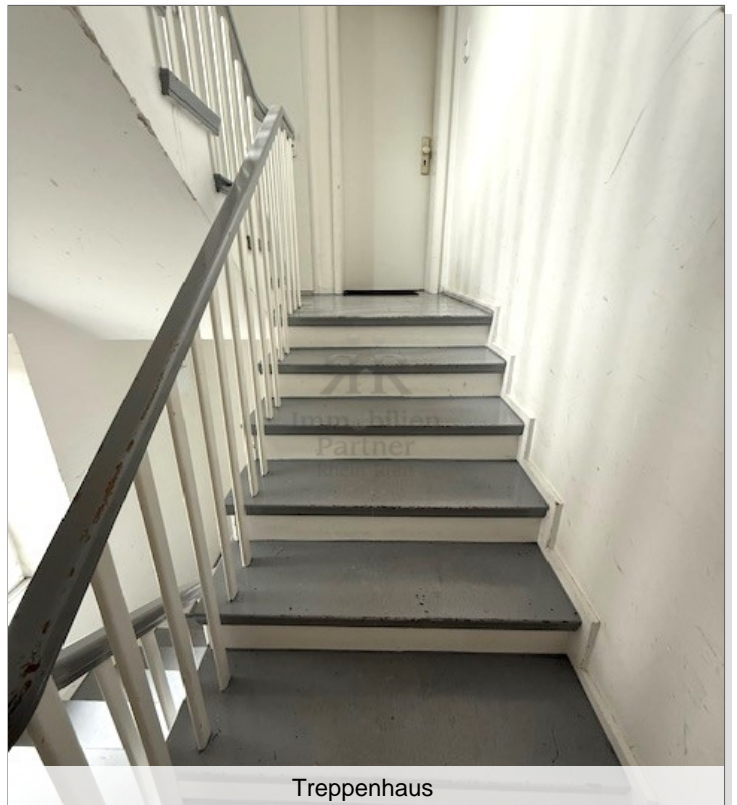
DG_Duschbad



Treppenhaus



Hofeingang



Treppenhaus

