

EXPOSÉ

Charmante Dachgeschosswohnung mit Weitblick -
gepflegt, hell und ein echtes Raumwunder!



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 46535 Dinslaken

Baujahr: 1980

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 47,80 m²

Nutzfläche (ca.): 7 m²

Hausgeld (ca.): 310,- €

Aufzug: Personenaufzug

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 89.000,-

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

Kurt-Schumacher-Str. 228 - 46539 Dinslaken - T 02064 456658-0
info@mustermann-immobilien.de - www.mustermann-immobilien.de

> Dachgeschosswohnung
> Dinslaken
> 2 Zimmer

> 47,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001597



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	46535 Dinslaken
Baujahr	1980
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	47,80 m²
Nutzfläche (ca.)	7 m²
Kaufpreis	89.000,- €
Hausgeld (ca.)	310,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	86 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-03-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Wohn- / Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung, Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Mieteinnahmen p.a. (IST)	4.200,- €
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese wunderschöne, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung präsentiert sich als echtes Raumwunder und bietet auf ca. 48 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Dielenbereich mit angrenzendem, offen gestaltetem Essbereich sowie der integrierten Küche. Von hier aus erreichen Sie das charmante

Badezimmer mit Badewanne sowie das helle, geräumige Wohnzimmer mit abgetrenntem Schlafbereich.

Zwischen Wohn- und Schlafbereich befindet sich der Zugang zur kleinen, aber feinen Dachterrasse, die mit einem weiten und attraktiven Blick über die Dächer der Dinslakener Innenstadt begeistert.

Ein Aufzug bringt Sie komfortabel bis in die 5. Etage; die darüberliegende 6. Etage erreichen Sie über das Treppenhaus.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die professionelle Pflege des Treppenhauses sowie der Außenanlagen wird von einem beauftragten Dienstleistungsunternehmen übernommen, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit September 2019.

Ausstattung:

Die Bodenbeläge der Wohnung bestehen aus einer harmonischen Kombination aus Laminat und Fliesen, die den Räumen eine ansprechende und zeitlose Optik verleihen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken sowie einem WC ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Für eine angenehme Wärme sorgt eine effiziente Fernwärmeheizung, die für behagliche Wohntemperaturen in allen Räumen sorgt.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Im Bereich der Fenster besteht jedoch Modernisierungsbedarf, da es sich überwiegend um ältere Modelle mit einfacher Doppelverglasung handelt. Ein Dachflächenfenster wurde bereits im Jahr 2024 im Zuge der Herstellung eines Notausstiegs erneuert.

Im Badezimmer sind kleinere Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich: Der Siphon unter dem Waschbecken sollte abgedichtet beziehungsweise erneuert werden, ebenso ist eine Sanierung des WC-Abwasseranschlusses zu empfehlen.

Das gesamte Gebäude hinterlässt einen gepflegten und sauberen Eindruck.

Die Kosten für die Treppenhausreinigung sind bereits im Hausgeld enthalten.

Lagebeschreibung:

> Dachgeschosswohnung

> Dinslaken

> 2 Zimmer

> 47,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001597



Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Zentrum von Dinslaken - eine Lage, die urbanes Leben und angenehme Wohnqualität ideal miteinander verbindet.

Mittendrin statt nur dabei!

Ihr neues Zuhause ist der perfekte Ausgangspunkt: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar.

Nach Lust und Laune können Sie in der Neutor-Galerie oder in der Fußgängerzone der Neustraße ausgiebig shoppen. Kulturelle Highlights bietet unter anderem das Burghofbühne Dinslaken (ehemals Teil eines Kastells aus dem 12. Jahrhundert). Spannende Einblicke in die Stadtgeschichte erhalten Sie zudem im Museum Dinslaken.

Erholung und Natur finden Sie im nahegelegenen Stadtpark. Darüber hinaus laden der "Grüne Pfad" entlang der Emscher sowie die Rheinauen in der Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Auch verkehrstechnisch ist Dinslaken hervorragend angebunden. Am nordwestlichen Rand des Ruhrgebiets gelegen, erreichen Sie über die B8 sowie die Autobahnen A59 und A42 in etwa 20 bis 30 Minuten die umliegenden Städte wie Duisburg, Oberhausen und Essen.

Für weiter entfernte Ziele ist ebenfalls bestens gesorgt: Der Flughafen Düsseldorf liegt nur etwa 30 bis 40 Autominuten entfernt.

Sonstiges:

Fordern Sie unser vollständiges Exposé mit weiteren Fotos an. Gerne vereinbaren wir anschließend einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren.

Hinweis zur Maklerprovision:

Unsere Tätigkeit führt im Erfolgsfall zur Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19 % MwSt., fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Mit Ihrer Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen wurde. (§ 656c BGB)

Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit wird daher keine Haftung übernommen.

Objektbilder:



Vorderansicht



Offener Essbereich und Zugang Wohn-Schlafzimmer



Diele und Essbereich

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Dinslaken
- > 2 Zimmer

- > 47,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001597



Küche + Essbereich



Schlafbereich



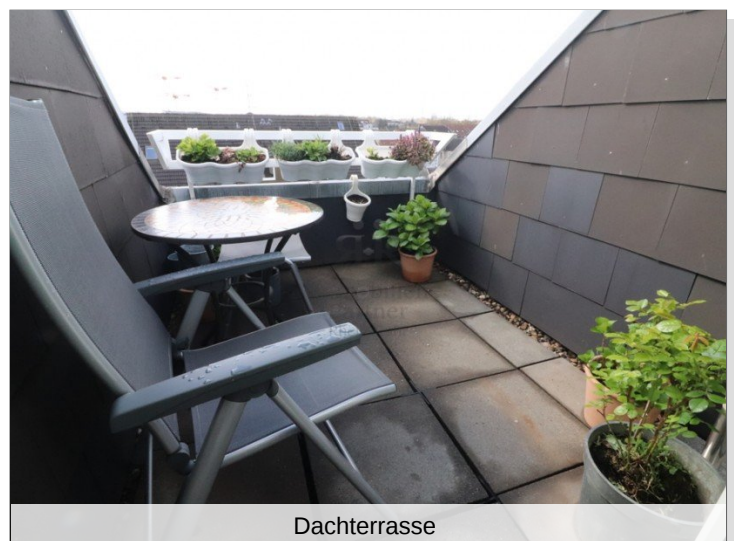
Wohnzimmerbereich und Zugang zur Dachterrasse



Badezimmer



Wohn- und Schlafzimmer



Dachterrasse

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Dinslaken
- > 2 Zimmer

- > 47,80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001597



Ausblick 1



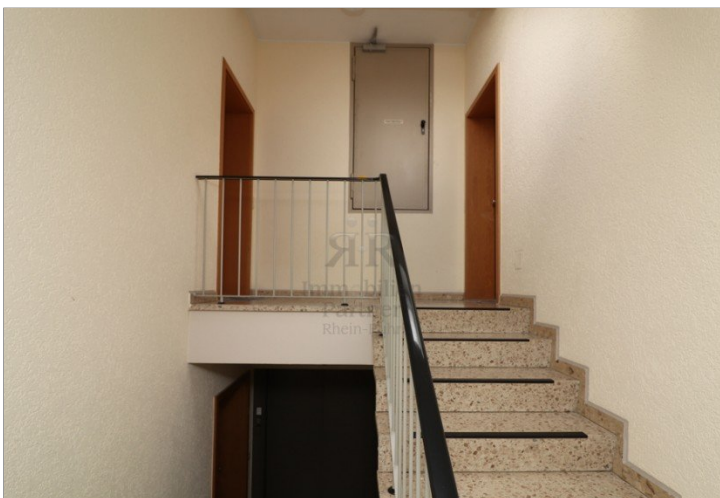
Treppenhaus



Ausblick



Aufzug



Treppenhaus

- > Dachgeschosswohnung
- > 47,80 m² Wohnfläche
- > Dinslaken
- > Objektnummer: 25001597
- > 2 Zimmer

Firmendaten:

Vertretungsberechtigter: Joachim Grabowsky
 Berufsaufsichtsbehörde: Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483
 Wesel, Ordnungsamt
 Berufskammer: IHK Duisburg

Ihre Notizen: