

EXPOSÉ

Der Charme von zwei schönen sanierten Altbauhäusern mit dem Altstadt-Flair von Dinslaken vereint!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 46535 Dinslaken
Baujahr: 1925
Zimmerzahl: 14
Wohnfläche (ca.): 288 m²
Grundstücksfläche (ca.): 511 m²
Nebenkosten (ca.): 242,- €
Heizkosten (ca.): 583,- €
Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 640.000,-

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	46535 Dinslaken
Baujahr	1925
Zimmerzahl	14
Wohnfläche (ca.)	288 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	511 m ²
Kaufpreis	640.000,- €
Nebenkosten (ca.)	242,- €
Heizkosten (ca.)	583,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	203,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1925
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
WC	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Mieteinnahmen p.a. (IST)	11.400,- €
Zustand	teilsaniert
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Dinslaken

> 14 Zimmer

> 288 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 25001526



Objektbeschreibung:

Eine außergewöhnliche Immobilie, wie man sie nur selten findet. Altstadtflair und der besondere Charme eines historischen Winkelhauses verbinden sich hier zu einem einzigartigen Gesamtbild.

Dieses Wohnensemble - nicht unter Denkmalschutz stehend - überzeugt durch unverwechselbaren Altbaucharakter und eine eindrucksvolle Präsenz. Die markante Außenansicht sowie die historischen Stilelemente verleihen der Immobilie eine besondere Ausstrahlung. Eine echte Rarität im Herzen der Dinslakener Altstadt.

Auf dem ca. 511 m² großen Grundstück befinden sich zwei Einfamilienhäuser mit jeweils separaten Eingängen. Das großzügige Areal bietet viel Platz im Außenbereich; der Garten ergänzt das Ensemble und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Eine massive Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze sind vorhanden. Die Zufahrt zu den Häusern und zu den Stellplätzen ist über eine Sondergenehmigung der Stadt Dinslaken gesichert.

Haus 1 wurde ca. im Jahr 1925 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von rund 126 m². Diese Einheit ist derzeit vermietet. Haus 2 ist über 200 Jahre alt, wurde in den 1980er Jahren erweitert und bietet eine Wohnfläche von ca. 162 m². Dieses Haus steht aktuell leer. In beiden Gebäuden erfolgte in den 1980er Jahren eine grundlegende Sanierung. Darüber hinaus wurden im derzeit leerstehenden Haus in den vergangenen rund zweieinhalb Jahren weitere umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Liegenschaft eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verbindet historisches Ambiente mit zeitgemäßem Wohnen. Für Liebhaber besonderer Immobilien bietet sich hier nicht nur ein Haus, sondern ein charakterstarkes Zuhause mit Entwicklungspotenzial.

Ausstattung:

Haus 1 - ca. 126 m² Wohnfläche
Dieses Haus verfügt über insgesamt sieben Räume, aufgeteilt auf das Erd- und Obergeschoss.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine überaus großzügige Küche mit Essbereich, ein hell gestaltetes Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie kontrastierenden Bodenfliesen. Vom geräumigen Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten - ideal zum Entspannen.

Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, die als Schlaf- oder Arbeitsräume genutzt werden können, sowie ein schmaler Balkon. Dieses Haus ist derzeit an eine junge Familie vermietet.

Haus 2 - ca. 162 m² Wohnfläche
Das zweite Haus bietet auf rund 162 m² viel Raum, um individuelle

Wohnräume zu verwirklichen. In den letzten 2,5 Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert: Malerarbeiten, Badsanierungen in modern-heller Gestaltung, Erneuerung der Wasserleitungen, komplette Elektrik, Fußbodenheizung und Bodenplatte.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Lebensmittelpunkt mit Diele, modernem Duschbad, offener Küche mit Essbereich, lichtdurchflutetem Wohnzimmer sowie einem gemütlichen Kaminzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschafts- und Heizungsraum.

Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer, ein weiteres helles, saniertes Badezimmer sowie einen zusätzlichen Balkon - ideal für flexible Nutzung und individuelle Gestaltung.

Es gibt zwei separate Energiebedarfsausweise. Die angegebenen Werte im Exposé beziehen sich auf das vermietete Haus. Die Werte für das leerstehende Haus sind wie folgt:

Energiebedarf: 146,3 kWh/(m².a)
Energieeffizienzklasse: E

Wichtiger Hinweis:

Die beiden Häuser werden ausschließlich gemeinsam verkauft. Einzelverkäufe sind seitens der Verkäufer nicht vorgesehen.

Lagebeschreibung:

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 Immobilien befinden sich am Ende der Dinslakener Einkaufsstraße, direkt am Altmarkt. Die Geschäfte des täglichen Lebens, wie auch ein Krankenhaus und mehrere Ärzte sind fußläufig sehr gut erreichbar. Hervorragende Verkehrsanbindungen an die A 59, an die A 3 und an das Bundesstraßennetz runden die exponierte Lage gelungen ab.

Sonstiges:

Diese beiden Häuser bieten viel Raum, um Ihre Wohnträume und individuellen Ideen zu verwirklichen - historisch und idyllisch gelegen, mitten in der Altstadt von Dinslaken.

Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche und besondere Immobilie vorstellen zu dürfen. Nutzen Sie die Chance und erwerben Sie ein Objekt mit Potenzial auf dem aktuellen Immobilienmarkt. Fordern Sie unser vollständiges Exposé mit weiteren Fotos an. Gerne vereinbaren wir

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



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:



Haus 1_Leerstand_Terrasse



Haus 1_Leerstand



Terrasse+_Garten__1



Außen-Seitenansicht mit Stellplätzen



Terrasse+_Garten_

Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



Leerstand_EG Eingangsdiele



Leerstand_EG Wohnzimmer_



Leerstand_EG Duschbad



Leerstand_EG Diele_2



Leerstand_EG Esszimmer_+_Küche_



Leerstand_EG Kaminzimmer_

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



Leerstand_EG Gäste-WC



1.OG_2._Duschbad_



1.OG Diele



1.OG Raum_1_



1.OG Diele_2_



1.OG Raum_2_

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



1.OG Raum_3_



1.OG Zwischendiele__1



1.OG Raum_4_



Haus vermietet_Diele EG



Raum_4__1



Treppenaufgang Diele

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



Haus vermietet -Küche



Terrasse_Garten_Garage



Haus vermietet - Küche mit Essbereich



Haus vermietet - OG Raum 1



Haus vermietet_Wohnzimmer



Haus vermietet - OG Raum 2

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



Haus vermietet - OG Raum 3



KI-Beispielbild als Inspiration_Dielenbereich



Haus vermietet - OG Raum 4



KI-Beispielbild als Inspiration_Essbereich + Zugang Wohnzimmer



Garage innen



KI-Beispielbild als Inspiration_offene Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



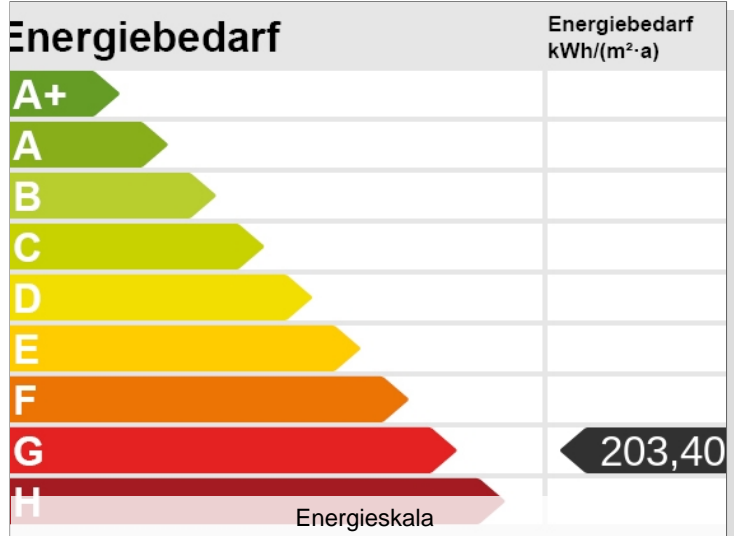
KI-Beispielbild als Inspiration_vorderes Wohnzimmer



KI-Beispielbild als Inspiration_Kaminzimmer



KI-Beispielbild als Inspiration_Garten



Stellplätze + Garage

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



Haus vermietet_Bad mit Wanne + Dusche



Haus vermietet_Diele OG



Haus vermietet_Bad mit Dusche



Technikraum

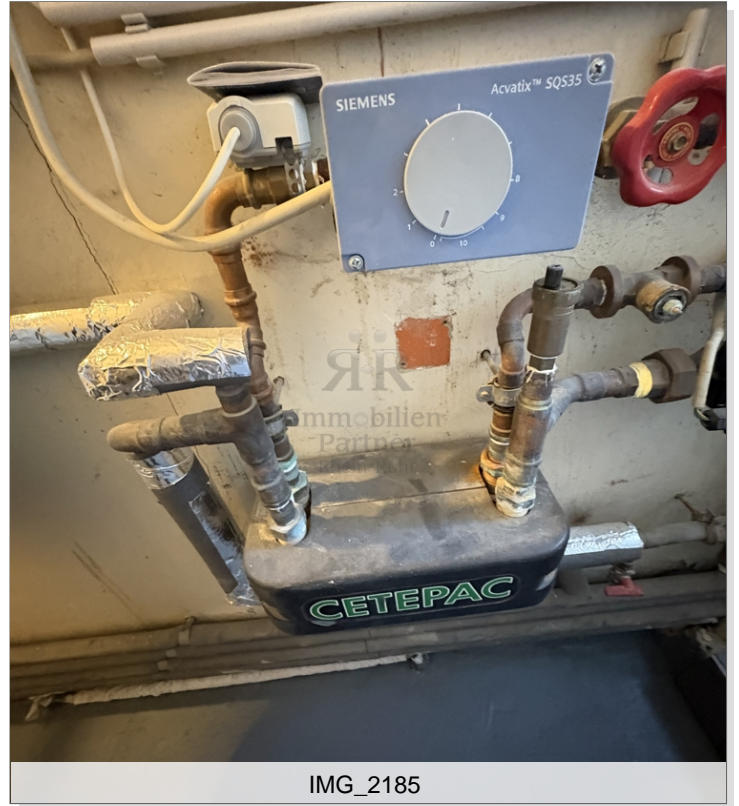
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



IMG_2183



IMG_2185



IMG_2184

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



Grundriss 1.Obergeschoss_Leerstand

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 14 Zimmer

- > 288 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001526



Grundriss Erdgeschoss_Leerstand

