

EXPOSÉ

Gepflegtes 3-Familienhaus in Dinslaken-Averbruch!



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 46535 Dinslaken / Averbruch
Baujahr: 1912
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 248 m²
Grundstücksfläche (ca.): 344 m²
Nebenkosten (ca.): 134,- €
Heizkosten (ca.): 246,- €
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 399.000,-

> Mehrfamilienhaus
> Dinslaken / Averbuch
> 8 Zimmer

> 248 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001596



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	46535 Dinslaken / Averbuch
Baujahr	1912
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	248 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	344 m ²
Kaufpreis	399.000,- €
Nebenkosten (ca.)	134,- €
Heizkosten (ca.)	246,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Carport, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	120,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-03-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1912
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	13.080,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	27.570,- €
Zustand	teil / vollsaniert
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen MwSt.

> Mehrfamilienhaus
> Dinslaken / Averbuch
> 8 Zimmer

> 248 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001596



Objektbeschreibung:

Tolle Immobilie in ruhiger und bevorzugter Wohnlage, im Dinslakener Averbuch. Eine gepflegte Nachbarschaft ist hier selbstverständlich.

Das ursprüngliche Baujahr des Objektes war 1912, jedoch wurde dieses Haus im Jahr 2000 fast vollständig kernsaniert. In diesem Zuge wurde das Haus neu gedämmt, das Dach und die Fenster wurden erneuert sowie Strom-, Wasser- und Heizungsrohre ausgetauscht. Nur die Stromleitungen im Keller sind vermutlich etwas älteren Datums. Im Jahre der Kernsanierung entstand auch der Anbau der Erdgeschosswohnung und damit auch die Dachterrasse des Obergeschosses. Lediglich der Hausflur wirkt "etwas in die Jahre gekommen", da man seiner Zeit darauf verzichtet hat, die braunen Holzvertäfelungen und die Bodenbeläge des Treppenhauses zu entfernen.

Auf einer Grundstücksfläche von 344 Quadratmetern präsentiert sich dieses 3-Familienhaus von seiner besten Seite und ist flexibel nutzbar. Komplett vermieten oder eventuell teilweise selber nutzen? Aufgrund der schönen Außenanlagen ist hier alles denkbar.

Auf dem Grundstück hinter dem Haus befinden sich neben einer Gartenfläche noch ein Carport und ein Gartenhaus.

Aktuell sind zwei Wohnungen zu sehr "moderaten" Preisen, für Dinslakener Verhältnisse, vermietet.

Die Dachgeschosswohnung befindet sich derzeit im Leerstand und wurde gerade neu renoviert. Somit kann sie direkt vom neuen Eigentümer nach eigenen Vorstellungen vermietet werden.

Beheizt wird das Objekt mit Fernwärme. Die Fernwärmanlage stammt aus dem Jahr 2017. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Durchlauferhitzern.

Ausstattung:

Die 83 m²-Erdgeschoss-Wohnung hat Zugang zur eigenen Terrasse und dem kleinen aber feinen Garten. Mit einem hellen und offenen Wohn-/Ess-Küchenbereich präsentiert sich diese Wohnung schick und extravagant. Darüber hinaus verfügt diese Wohnung noch über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie über eine großzügige Diele mit Abstellkammer.

Die 93 m²-Wohnung im Obergeschoss verfügt über Diele, Badezimmer mit Wanne und Dusche, Küche, Esszimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer. Besonderes Highlight ist bei dieser Wohnung sicherlich die große Dachterrasse, die Sie vom Wohnzimmer aus erreichen. Mit einer Größe von ungefähr 32 Quadratmetern, stellt diese Fläche eine zusätzliche, wunderschöne Wohnfläche in der warmen Jahreszeit dar. Momentan ist das Esszimmer ein sogenanntes "Durchgangszimmer". Sofern zum Beispiel wieder ein separates Kinder-/ oder Arbeitszimmer

benötigt werden sollte, lässt sich dies sehr einfach mit einer Trockenbauwand wieder herstellen.

Die Dachgeschosswohnung (ca. 72 m²) ist von der Aufteilung genauso wie die Wohnung im Obergeschoss. Allerdings verfügt das Wohnzimmer hier über einen sogenannten "französischen Balkon" also eine "Absturzsicherung" vor bodentiefen Fenstern.

Im Keller befinden sich Kellerräume für die Mieter ein Abstellraum für Fahrräder sowie der Heizungsraum mit einer modernen Übergabestelle der Fernwärme. Waschmaschinenanschlüsse sind sowohl im Keller, als auch in den Wohnungen vorhanden.

Insgesamt befindet sich diese Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. In dieser Lage gibt es nur selten die Gelegenheit, ein so attraktives Objekt zu erwerben.

Bitte beachten Sie, dass bei der Gesamtwohnfläche, die Fläche der Terrassen zur Hälfte mit angesetzt wurden. Nach Abzug dieser Flächen, beträgt die "Innen-Wohnfläche" ca. 223 m².

Lagebeschreibung:

Schöner Wohnen in Dinslaken-Averbuch. Dieser schöne Stadtteil besticht durch seine bevorzugte Lage und seine hervorragende Infrastruktur. Die meisten Geschäfte des täglichen Lebens sind fußläufig gut erreichbar. Die Dinslakener Stadtmitte erreichen Sie in wenigen Autominuten. Hervorragende Verkehrsanbindungen an die A 59, an die A 3 und an das Bundesstraßennetz runden die exponierte Lage gelungen ab.

Sonstiges:

Nutzen Sie Ihre Chance und erwerben Sie diese seltene Gelegenheit auf dem aktuellen Immobilienmarkt und fordern Sie unser Exposé mit weiteren Fotos an. Gerne vereinbaren wir im Nachgang mit Ihnen einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu präsentieren.

Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 3,57 %, inklusive 19 % MwSt. durch den Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar direkt nach Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an.

Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Eigentümers. Daher übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken / Averbuch
- > 8 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001596



Ansicht



Wohnung EG Wohnzimmer



Garten



Wohnung EG Wohnzimmer



Wohnung EG Wohnzimmer



Wohnung EG Küche

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken / Averbuch
- > 8 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001596



Wohnung EG Flur



Terrasse EG



Wohnung EG Schlafzimmer



Terrasse EG



Wohnung EG Bad



Wohnung 1. OG Wohnzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken / Averbuch
- > 8 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001596



Wohnung 1. OG Wohnzimmer



Dachterasse 1. OG



Wohnung 1. OG Bad



Wohnung 1. OG Terrasse



Wohnung 1. OG Bad



Wohnung 1. OG Terrasse

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken / Averbuch
- > 8 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001596



DG Wohnzimmer



Wohnung DG Durchgangszimmer



DG Wohnzimmer



DG Schlafzimmer



DG Wohnzimmer



DG Küche

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken / Averbuch
- > 8 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001596



DG Küche



Treppenhaus



DG Bad



Keller



DG Bad

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken / Averbuch
- > 8 Zimmer

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001596



Ansicht



Treppenhaus



Garten

Eckdaten

- > 248 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001596

**Firmendaten:****Immobilien-Partner Rhein-Ruhr**

Inh. Joachim Grabowsky
Kurt-Schumacher-Str. 228
46539 Dinslaken

T 02064 456658-0
F 02064 456658-9
M 0172 2440665
info@immopartner-rr.de
www.immopartner-rr.de

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

Ihre Notizen: