

# EXPOSÉ

## Gepflegtes und gut vermietetes Mehrfamilienhaus mit Garagen und Carports in Dinslaken-Bruch!



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 46537 Dinslaken  
Baujahr: 1962  
Zimmerzahl: 12  
Wohnfläche (ca.): 362 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 511 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 347,- €  
Heizkosten (ca.): 251,- €  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 635.000,-**

### Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

> Mehrfamilienhaus

> Dinslaken

> 12 Zimmer

> 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 25001573



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	46537 Dinslaken
Baujahr	1962
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	362 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	511 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	635.000,- €
Nebenkosten (ca.)	347,- €
Heizkosten (ca.)	251,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	7
Stellplatzarten	Garage, Carport
Garage	Anzahl 3
Carport	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	125,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	6
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	40.800,- €
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

> Mehrfamilienhaus

> Dinslaken

> 12 Zimmer

> 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 25001573



## **Objektbeschreibung:**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem Anbau umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten, die bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurden. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 362 m<sup>2</sup>.

Im Vorderhaus befindet sich im Erdgeschoss eine großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind jeweils zwei weitere Wohneinheiten untergebracht. Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen über Wohnflächen von ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 61 m<sup>2</sup>. Die beiden Dachgeschosswohnungen bieten Wohnflächen von ca. 36 m<sup>2</sup> bzw. ca. 52 m<sup>2</sup>.

Im rückwärtigen Anbau befindet sich eine weitere 3,5-Zimmer-Wohnung mit separatem Gäste-WC und einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup>.

## **Ausstattung:**

Das Wohnhaus mit Anbau wurde in konventioneller Massivbauweise auf Beton-Streifenfundamenten errichtet. Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton, die Außen- und Innenwände aus massivem Mauerwerk. Die rückwärtige Außentreppe zum Kellergeschoss ist ebenfalls in Betonbauweise ausgeführt. Das Treppenhaus wurde in Stahlbetonbauweise errichtet und mit einem hochwertigen Kunststeinbelag versehen.

Das Vorderhaus verfügt über ein klassisches Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit verschieferten Dachgauben und Dacheindeckung aus Dachziegeln. Das Flachdach des Anbaus ist gedämmt und mit einer Bitumenabdichtung ausgestattet.

Die straßenseitige Fassade des Vorderhauses ist überwiegend verklindert. Die Giebel- und Rückseiten des Gebäudes sowie der Anbau sind verputzt und gestrichen.

Der Hauseingang an der Giebelseite des Vorderhauses ist als Holztür mit Glaselementen gestaltet. Die rückwärtige Eingangstür besteht aus beschichtetem Aluminium mit Glaseinsätzen. Im Kellergeschoss sind vergitterte Stahlfenster vorhanden. Die übrigen Fenster bestehen überwiegend aus Holz- und Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und sind größtenteils mit Rollläden ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoss ein Dachflächenfenster.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit moderner Brennwerttechnik aus dem Jahr 2017. Die Warmwasseraufbereitung wird über elektrische Durchlauferhitzer sichergestellt. Die Erdgeschosswohnung sowie eine Dachgeschosswohnung verfügen zusätzlich über eigene Kaminöfen.

Der Fernsehempfang erfolgt über eine Satellitenanlage.

Die Zwei-Zimmer-Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen jeweils über Balkone mit Südwest-Ausrichtung. Die 1,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss bietet zusätzlich Zugang zu einer großzügigen, eingefriedeten Dachterrasse auf dem vorderen Flachdach des Anbaus.

Der Zugang zum Treppenhaus des Vorderhauses erfolgt über die linke Giebelseite, von wo aus die fünf Wohneinheiten des Vorderhauses erreichbar sind. Die Wohnung im Anbau verfügt über einen separaten Eingang auf der Gebäuderückseite. Beide Zugänge sind über die Zufahrt sowie die Hoffläche erreichbar.

Alle Wohnungen sind derzeit vermietet.

Auf dem Hof stehen den Bewohnern insgesamt vier Carports sowie eine Doppelgarage und eine Einzelgarage zur Verfügung.

## **Lagebeschreibung:**

Dinslaken - die Stadt im Grünen - überzeugt durch ihre attraktive Lage am Niederrhein sowie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur und hohe Wohnqualität.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Dinslaken-Bruch. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A 3 und A 59 sowie das überregionale Bundesstraßennetz sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sowie den Niederrhein.

## **Sonstiges:**

Nutzen Sie Ihre Chance und erwerben Sie diese attraktive Immobilie. Fordern Sie hier 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
- > 12 Zimmer

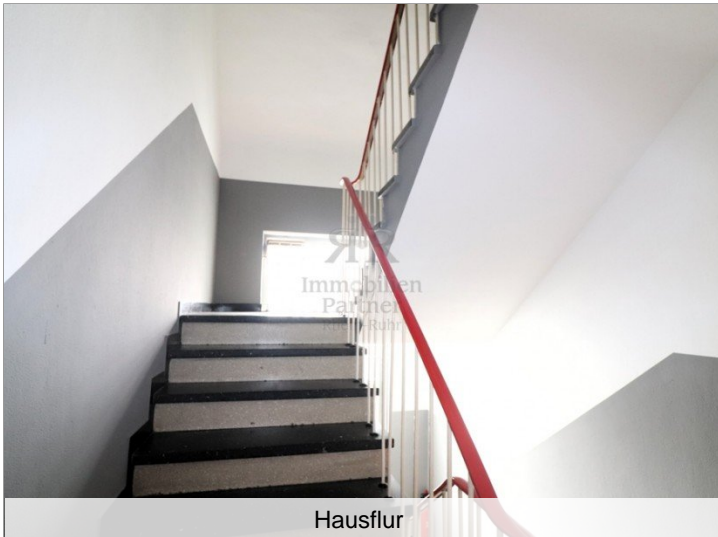
- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



Seitenansicht



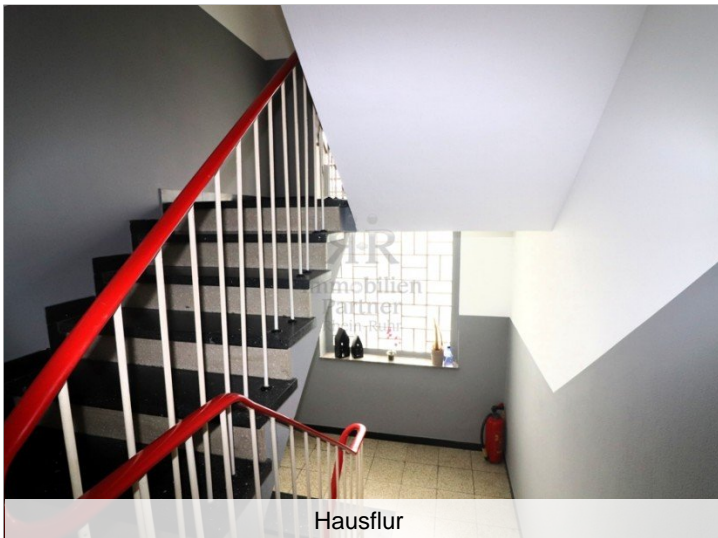
Wohnung Anbau



Hausflur



Wohnung Anbau



Hausflur



Wohnung Anbau

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



Wohnung Anbau



Wohnung Anbau



Wohnung Anbau



Wohnung Anbau



Wohnung Anbau



Wohnung EG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG

## Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



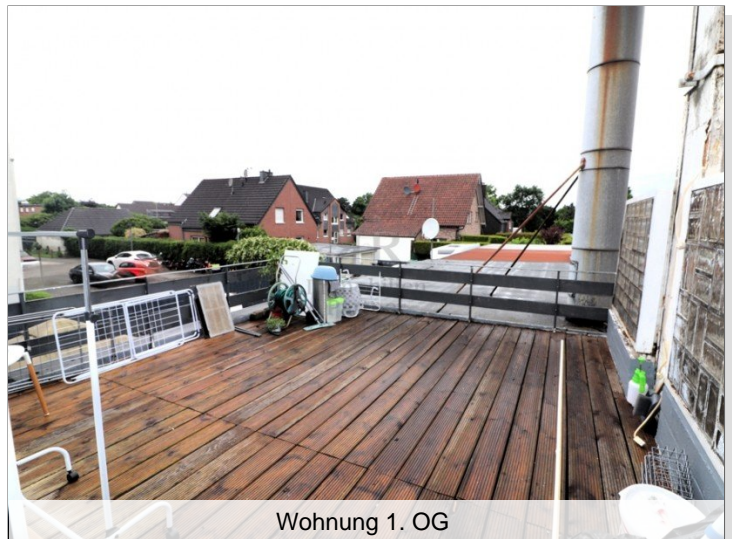
Wohnung EG



Wohnung 1. OG



Wohnung EG



Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

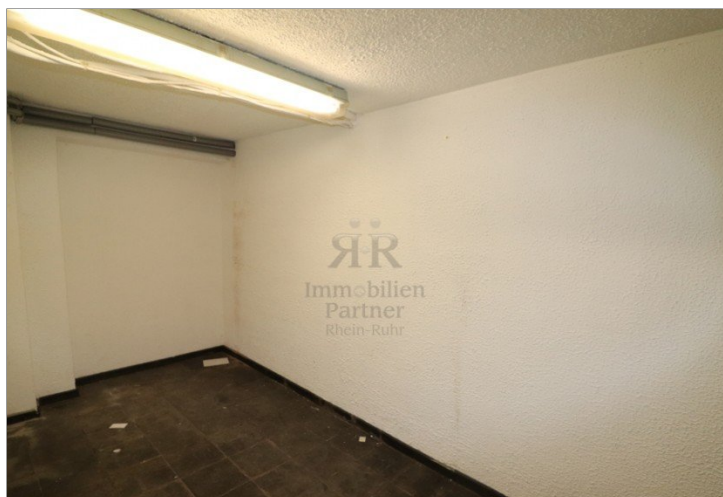
- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



Keller



Keller



ehemaliger Kühlraum



Carports



Keller

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



Straßenansicht



Hofansicht



Straßenansicht



Hofansicht

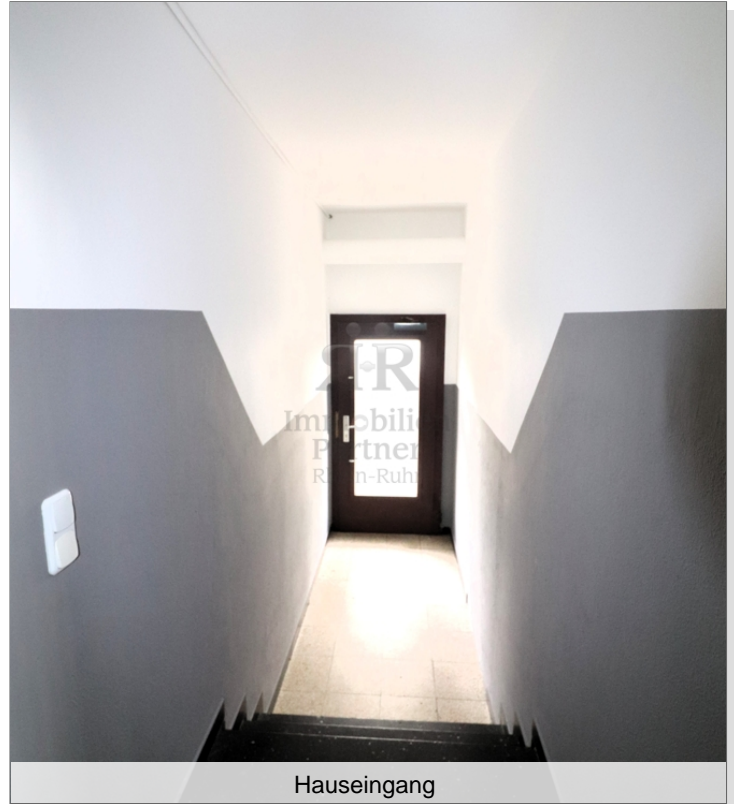
# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



Hof



Hauseingang



Seitenansicht



Wohnung EG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



Wohnung 1. OG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Hofeinfahrt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Dinslaken
- > 12 Zimmer

- > 362 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001573



Doppelgarage



Einzelgarage

