Immobilien-Partner Rhein-Ruhr

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 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 362 m²

Grundstücksfläche (ca.): 728 m²

Nebenkosten (ca.): 347,- €

Heizkosten (ca.): 251,- €

Kaufpreis € 595.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	46537 Dinslaken
Baujahr	1962
Zimmerzahl	12
Wohnfläche (ca.)	362 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	362 m²
Grundstücksfläche (ca.)	728 m²
Kaufpreis	595.000,- €
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 / (m²*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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Dinslaken
> 12 Zimmer
> 362 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590



Objektbeschreibung:

Hervorragende Mietrendite für Anleger! Momentan 40.800 EUR Netto-Kaltmiete pro Jahr!

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 m².

Im Vorderhaus befindet sich im Erdgeschoss eine großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75 m². Im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss sind jeweils zwei weitere Wohneinheiten untergebracht. Die Wohnungen im Obergeschoss verfügen über Wohnflächen von ca. 50 m² und ca. 61 m². Die beiden Dachgeschosswohnungen bieten Wohnflächen von ca. 36 m² bzw. ca. 52 m².

Im rückwärtigen Anbau befindet sich eine weitere 3,5-Zimmer-Wohnung mit separatem Gäste-WC und einer Wohnfläche von ca. 87 m².

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 verklinkert. 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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Dinslaken
> 12 Zimmer
> 362 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590



übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit keine Haftung.

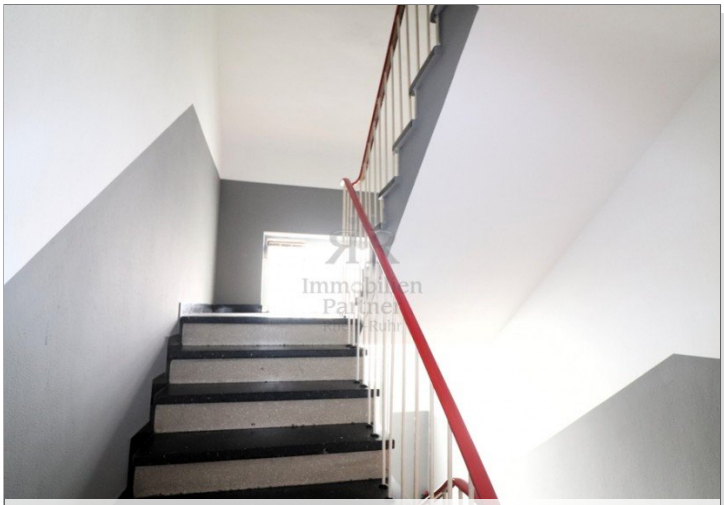
Objektbilder:



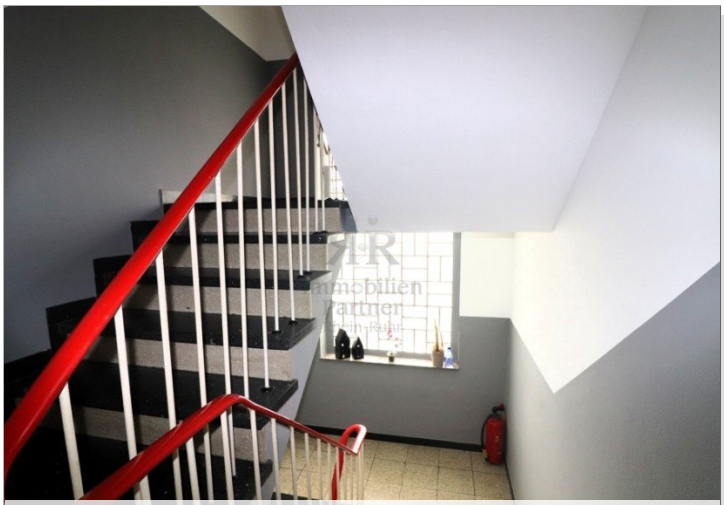
Vorderansicht



Seitenansicht



Hausflur



Hausflur



Wohnung Anbau

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Dinslaken
> 12 Zimmer
> 362 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590





Wohnung Anbau



Wohnung Anbau



Wohnung Anbau



Wohnung Anbau



Wohnung Anbau



Wohnung Anbau

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590





Wohnung Anbau



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590





Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung EG



Wohnung 1. OG



Wohnung EG



Wohnung 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590





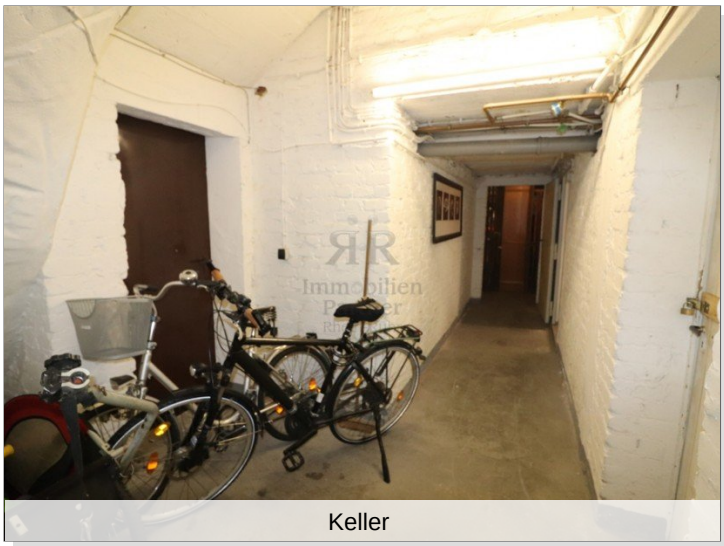
Wohnung 1. OG



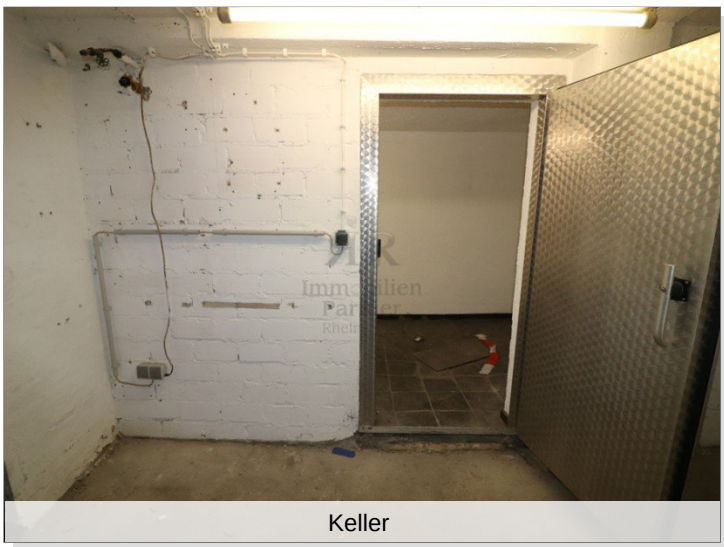
ehemaliger Kühlraum



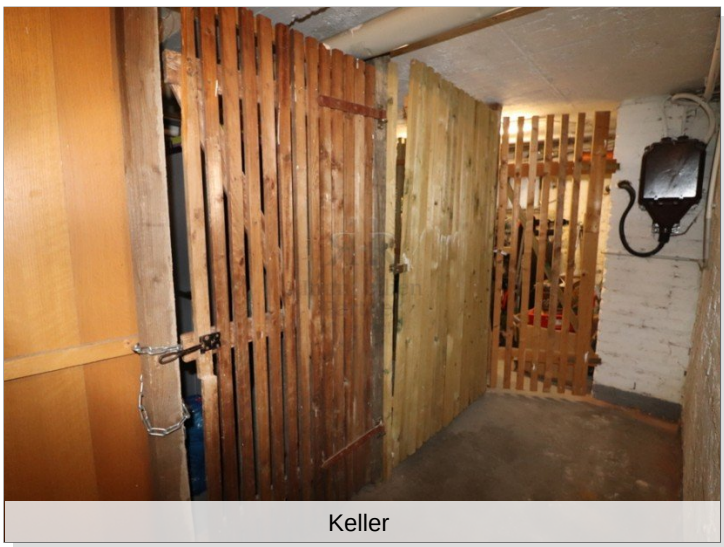
Wohnung 1. OG



Keller



Keller



Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590





Carports



Hofansicht



Straßenansicht



Hof

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

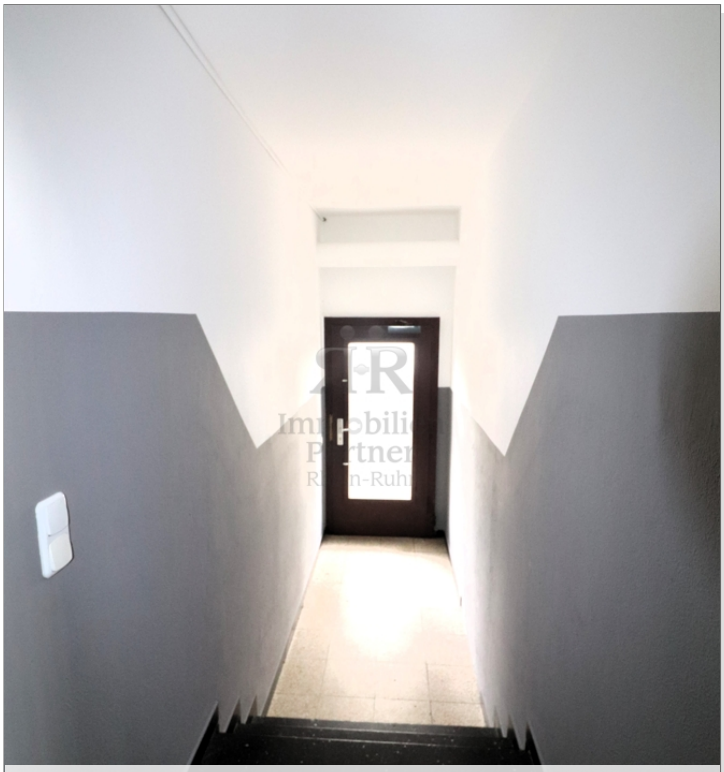
Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Dinslaken
> 12 Zimmer
> 362 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590





Hofansicht



Hauseingang



Seitenansicht



Wohnung EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590





Wohnung 1. OG



Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590

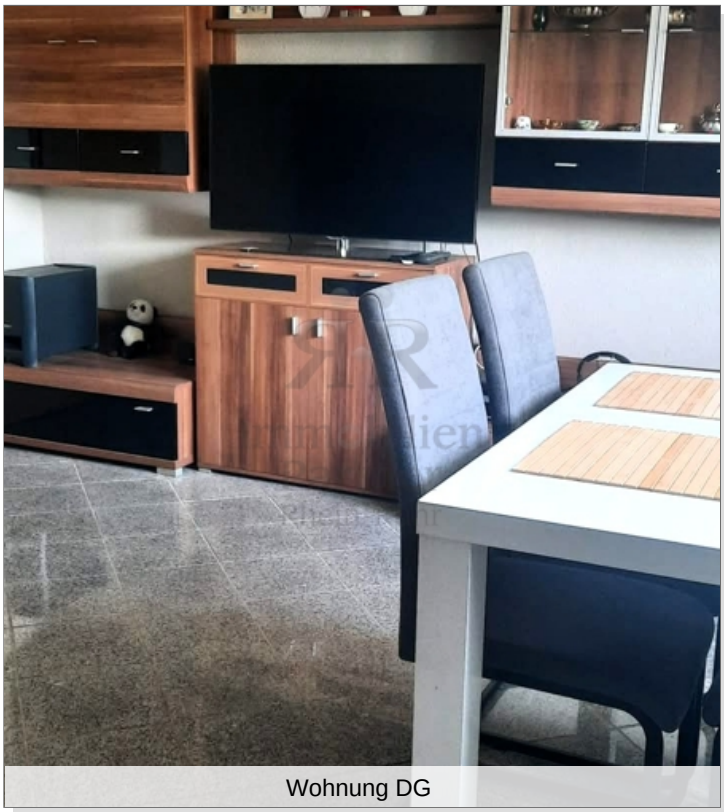




Wohnung DG



Wohnung DG



Wohnung DG



Hofeinfahrt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590





Doppelgarage



Einzelgarage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 25001590



Ansprechpartner:

Frau Sabrina Hennig

Telefon: 004920644566583
E-Mail: anfrage@immopartner-rr.de

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026