

EXPOSÉ

Solide Kapitalanlage! Gut vermietete Etagenwohnung in der Dinslakener Innenstadt!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 46535 Dinslaken
Baujahr: 1983
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 38 m²
Nutzfläche (ca.): 7 m²
Nebenkosten (ca.): 10,- €
Hausgeld (ca.): 205,- €
Anzahl Etagen: 5

Kaufpreis
€ 60.000,-

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 2 Zimmer

- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001586



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	46535 Dinslaken
Baujahr	1983
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	38 m ²
Nutzfläche (ca.)	7 m ²
Kaufpreis	60.000,- €
Nebenkosten (ca.)	10,- €
Hausgeld (ca.)	205,- €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	154 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2034-10-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1983
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung, Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Kabel / Sat-TV	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	4.320,- €
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gut vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Wohnlage von Dinslaken, unweit des Altmarkts. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 38 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für eine Einzelperson oder ein Paar. Ein Aufzug sorgt für einen bequemen

Zugang zur Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die Diele, von der aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zum Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche sowie ein funktional ausgestattetes Duschbad.

Hinter dem Gebäude befindet sich ein gemeinschaftlich genutzter Hofbereich, der den Bewohnern zur Verfügung steht.

Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus stehen im Kellergeschoss eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Das bestehende Mietverhältnis besteht bereits seit dem Jahr 2014 und bietet dem Kapitalanleger somit eine langfristig gesicherte Vermietungssituation.

Ausstattung:

Sämtliche Wohnräume wurden mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet und vermitteln eine wohnliche Atmosphäre.

Das Badezimmer verfügt über einen hellen Fliesenboden und ist mit einer Dusche, einem WC sowie einem Waschtisch ausgestattet.

Für eine angenehme und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt eine effiziente Fernwärmeheizung. Im Jahr 2025 wurde die Wohnanlage vollständig an das Fernwärmenetz angeschlossen. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte ebenfalls die Umstellung der zentralen Warmwasseraufbereitung auf Fernwärme. Zuvor wurde das Gebäude über eine Gaszentralheizung beheizt.

Die Aufzugsanlage wurde bereits im Jahr 2018 erneuert und entspricht damit einem modernen technischen Standard.

Auch die Haustüranlage wurde bereits modernisiert und erneuert.

Die Kosten für die Treppenhausreinigung sowie die Pflege der gemeinschaftlichen Außen- und Grünflächen sind bereits im Hausgeld enthalten.

Lagebeschreibung:

Mittendrin statt nur dabei!

Diese Wohnung bietet Ihnen einen idealen Ausgangspunkt für den Alltag und die Freizeitgestaltung - nahezu alles ist von hier aus bequem fußläufig erreichbar.

Ganz nach Lust und Laune können Sie in der Neutor-Galerie oder in den

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 2 Zimmer

- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001586



zahlreichen Geschäften und Boutiquen der Dinslakener Innenstadt auf Einkaufstour gehen. Kulturinteressierte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Das Burghofbühnen-Theater sowie das Museum Voswinkelshof mit seiner spannenden Stadtgeschichte laden zu abwechslungsreichen Besuchen ein.

Erholung und Natur finden Sie im nahegelegenen Stadtpark sowie entlang des "Grünen Pfades" an der Emscher. Darüber hinaus bieten die Rheinauen in der näheren Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen.

Auch für Pendler und Berufstätige überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Dinslaken liegt am nordwestlichen Rand des Ruhrgebiets und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Über die Bundesstraße B8 sowie die Autobahnen A59 und A42 erreichen Sie die umliegenden Städte wie Duisburg, Oberhausen und Essen in etwa 20 bis 30 Minuten Fahrzeit.

Und wenn die Reise einmal weiter gehen soll, erreichen Sie den Flughafen Düsseldorf in lediglich rund 30 bis 40 Autominuten.

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 Objktanfrage 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:



Außenansicht



Treppenhaus



Wohnungseingang + Aufzug

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 2 Zimmer

- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001586



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Zugang Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 2 Zimmer

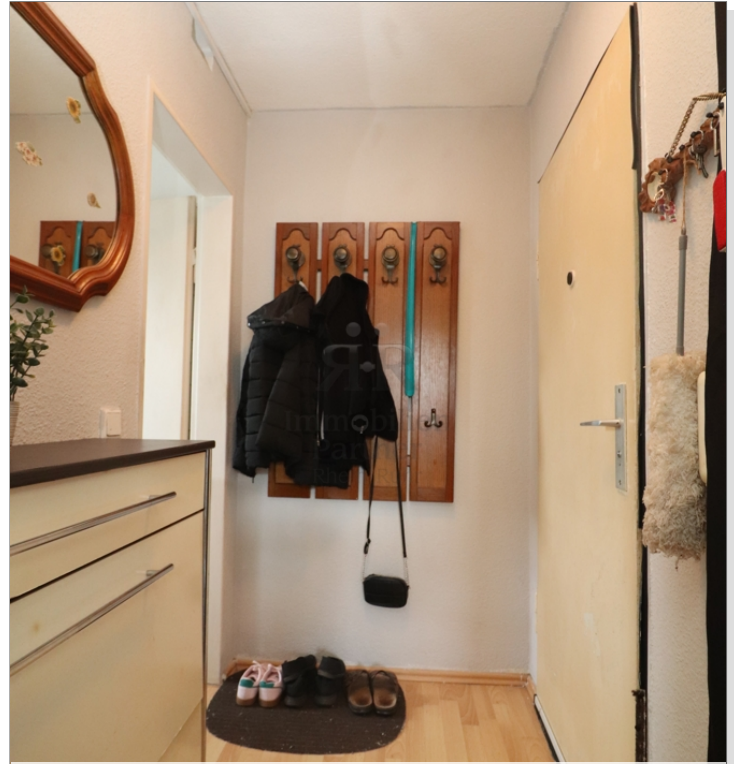
- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001586



Keller



Sicherungskasten



Diele



Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 2 Zimmer

- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001586



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Neue Fernwärmeanlage 2024

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dinslaken
- > 2 Zimmer

- > 38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 25001586



Wasseraufbereiter

