

Exposé

Maisonette in Dinklage

Exklusive Kapitalanlagen: 2 Sanierte Maisonette-Wohnung Nr 3 & 4



Objekt-Nr. OM-277999

Maisonette

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Hendrik Wehage
Telefon: 0171 8601492

Clemens August Str. 8
49413 Dinklage
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1890	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	75 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verpassen Sie nicht die seltene Gelegenheit, Besitzer einer vollständig sanierten Maisonette-Wohnung in zentraler Lage von Dinklage zu werden. Dieses Schmuckstück befindet sich in einem liebevoll instand gesetzten Gebäude, das den Charme historischer Architektur mit modernstem Wohnkomfort vereint.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung ein außergewöhnliches Wohngefühl. Hohe Decken, lichtdurchflutete Räume und hochwertige Ausstattungsmerkmale sorgen für eine lebenswerte Atmosphäre. Die Immobilie wurde kürzlich einer umfassenden Sanierung unterzogen, bei der nur hochwertige Materialien zum Einsatz kamen.

Die Wohnung ist derzeit an zuverlässige Mieter vermietet, was Ihnen als Käufer eine sofortige Rendite sichert. Investieren Sie in eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Lage und Qualität überzeugt, sondern auch durch eine nachhaltige Wertsteigerungspotenzial.

Darum lohnt sich eine Kapitalanlage!

Stetige Einnahmen: Durch Mieteinnahmen generieren Sie ein regelmäßiges, passives Einkommen.

Wertsteigerung:

Immobilien in guten Lagen profitieren häufig von einer langfristigen Wertsteigerung.

Inflationsschutz:

Sachwerte wie Immobilien bieten einen natürlichen Schutz gegen Inflation.

Steuerliche Vorteile:

Abschreibungen und steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten können Ihre Steuerlast senken.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine der attraktivsten Wohnlagen Dinklages zu investieren. Ob als langfristige Kapitalanlage oder als Schritt zum Aufbau eines Immobilienportfolios – diese Maisonette-Wohnung stellt eine hervorragende Wahl dar.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns bitte. Entdecken Sie Ihr nächstes Investment in Dinklage.

Ausstattung

- Komplett Saniert 07/ 2023
- Historische Denkmalschutzte Villa
- Hochwertige Materialien verbaut
- 3,20 Meter Deckenhöhe
- 950,-€ Kaltmiete
- 180,-€ Nebenkosten ohne Strom

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Wichtig es handelt sich hier um 2 Kapitalanlagen!

Jede einzelne Wohnung hat einen Preis von 250000€, Gesamt = 500000€

Diese können Einzel oder als Gesamtpaket erworben werden

Die Bilder von der Wohnung sind von den Materialien exakt das gleich und unterscheiden sich nur von den Grundrissen wie man auf den Bildern erkennen kann

Lage

Eingebettet in das malerische Nordwestdeutschland, bildet Dinklage ein charmantes Fleckchen Erde, umgeben von vitalen Städten wie Vechta, Cloppenburg und Diepholz. Nicht weit entfernt, lediglich eine 70 Kilometer entfernte Reise in nordwestlicher Richtung, grüßt die Stadt Bremen mit ihrem großstädtischen Flair.

Die umgebende Topographie von Dinklage zeichnet sich durch eine sanftwellige Landschaft aus, durchzogen von saftig-grünen Weiden und goldgelben Feldern, die ihre ländliche Prägung nicht verbergen. Überall dort, wo der Blick schweift, erstrecken sich akkurat gepflegte Bauernhöfe, die der Gegend ihren ländlichen Charakter verleihen. Ein Netz aus Wegen lädt dort ein, zu Fuß, per Rad oder auf Wanderstiefeln die Natur zu erkunden und die Seele baumeln zu lassen.

Im Herzen der Stadt verwebt das historische Zentrum von Dinklage Vergangenheit mit Gegenwart: Gepflasterte Gassen führen vorbei an Fachwerkbauten und an Plätzen, die Geschichten zu erzählen wissen. Die Architektur ist ein Spiegel der Zeiten, wobei manche Gemäuer bis in die Tage des Mittelalters zurückblicken. Als geistliches Zentrum erhebt sich die St.-Catharina-Kirche, ein sichtbares Zeichen für die tiefverwurzelte Religiosität der Region.

Die Stadt verwaltet eine Vielzahl an Händlern, Gastronomiebetrieben, Cafés und kulturellen Institutionen, die eine lebendige Gemeinschaft bilden. Nicht zu vergessen ist das Schloss Dinklage, das stolz seine historischen Wurzeln präsentiert und als Heimat der Adelsfamilie von Galen bekannt ist.

Für Freizeitaktivitäten im Grünen bietet Dinklage zahlreiche Gelegenheiten, wie den dichten Dinklager Wald oder den Stoppelmarkt, der alljährlich als Volksfest zahlreiche Besucher aus der ganzen Region anlockt.

Dinklage ist somit ein Ort, der mit seiner malerischen Einbettung in einer bezaubernden Naturlandschaft und einem harmonischen Zusammenspiel aus historischem Erbe und moderner Lebensqualität überzeugt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



WHG 4

Exposé - Grundrisse



WHG 4

Exposé - Grundrisse



WHG 3



WHG 3

Exposé - Anhänge

1. Baubeschreibung

Bauvorhaben: Sanierung eines Denkmalsgeschützten Objektes

Bauort: 49413 Dinklage – Clemens August Str. 8

Bauherr: Hendrik Wehage

Baubeschreibung Sanierung und Umbau Villa Clemens August Straße 14 Vorbemerkung Das um 1890 errichtete Gebäude, soll nach den aktuellen Standards des Wohnungsbaus saniert werden. Ziel der Sanierung ist es, unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaften, die historische Altbausubstanz des Gebäudes wieder herzurichten und attraktiven, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Sollten Änderungen dieser Baubeschreibung aufgrund planerischer oder behördlicher Auflagen erforderlich sein oder sollten diese in der Ausführung sinnvoller oder zweckmäßiger sein, so sind diese Änderungen zulässig.

1. Abbrucharbeiten Freimachen des Grundstücks. Abbruch nicht benötigter Wände, Kaminzüge Kellerverschläge. Sämtliche auf Putz verlegte Gas-, Wasser-, Abwasser und Elektroleitungen werden entfernt.
2. Beräumung der Wohnungen mit Ausbau der Öfen, der Türen und Bodenbeläge. Baubeschreibung Fundamente Die vorhandenen Hausfundamente werden geprüft und bleiben erhalten.
3. Wände Die Außenwände und Innenwände bleiben erhalten. Nach statischen Erfordernissen werden Wände verstärkt und ertüchtigt, entsprechend der Planung notwendig werdende Grundriss Änderungen ausgeführt, wo statisch machbar, in Trockenbauweise.
4. Decken Die vorhandenen Geschoßdecken sind als Holzbalkeneinschubdecken ausgeführt. Neben der Erstellung eines statischen Gutachtens und dessen fachgerechter Umsetzung, werden die Decken auch in statischer Hinsicht überprüft und, wo erforderlich, ertüchtigt. Dämmarbeiten sind an der Decke über Kellergeschoss notwendig. Die Dämmung kann wahlweise unter die Geschoßdecke oder im Deckenaufbau eingebaut werden.
5. Fassade Nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta, werden der Fassadenputz fachgerecht saniert. Die Farbgebung erfolgt nach Farbkonzept ebenfalls in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.
6. Dach Die vorhandene Eindeckung bleibt vorhanden. Es erfolgt eine gründliche Kontrolle der Qualität der Arbeiten und des Zustandes. Erforderliche Erneuerungen werden fachgerecht ausgeführt. Der Dachstuhl wird im Rahmen zimmermannsmäßig aufgearbeitet. Die gesamte Hüllfläche des Daches wird nach energetischen Erfordernissen innen gedämmt.

7. Spengler arbeiten wo erforderlich sind werden erneuert
8. Alle alten Kunststofffenster, werden als Holzfenster nach Auflagen und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erneuert. Die Fenster werden mit Einhandbeschlägen und umlaufender Lippendichtung gefertigt. Alle Fenster werden mit Dreh-Kipp-Funktion ausgeführt. Bei 2-flügeligen Fenstern erhält ein Flügel Dreh-/Kippfunktion, der andere nur Drehfunktion, gilt nur für die neuen Fenster im Austausch. Die Kellerfenster werden als Fensterfertigelemente aus Holz neu gefertigt.
9. Fensterbänke Die Fensterbänke (innen) erneuert.
10. Türen Die Hauseingangstüren werden nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde fachgerecht aufgearbeitet oder in Anlehnung an den Bestand in Holz erneuert. Sämtliche Wohnungseingangstüren werden als kassettierte Vollspanntür, industriell weiß beschichtet, montiert. Alle Innentüren werden mit Röhrenspankern und ebenfalls industriell weiß beschichtet, ausgeführt. Die Beschläge für alle Türen werden aus dem Sortiment Hoppe o. glw. bemustert.
11. Evtl. Metallbauarbeiten Im Keller werden erneuert.
12. Innenputz Bei nicht ausreichender Haftung bzw. starker Rißbildung wird der vorhandene Innenputz abgeschlagen und erneuert, ansonsten ausgebessert. In diesem Objekt wurde sämtlicher Putz abgetragen und neu angebracht.
Baubeschreibung Treppenhaus Die tragende Konstruktion der Treppenläufe und -podeste sowie die Stufen bleiben erhalten. Die Trittstufen erhalten im Laufbereich einen hochwertigen Belag. Treppe und Treppenhaus wird gestrichen übergeben
14. Fliesenarbeiten Alle Bäder und WC in den Wohnungen werden in Spritzwasserbereichen Tür hoch gefliest, weitere Wandflächen nach Bedarf und passend zu den Fliesen verfugt.
Alle anderen Räume erhalten einen hochwertigen Vinyl Boden einschließlich Fußleisten und Übergangsschienen.
15. Fußbodenaufbau. Dämmung, Trittschall, Folie und Glasfaseramierung, Esstrich neu
16. Bodenbelag In den Wohnzimmern, Schlafzimmern, Kinderzimmern und Arbeitszimmern wird ein hochwertiger Vinyl Boden, geeignet für Fußbodenheizung verlegt und eingebaut.
17. Malerarbeiten Die Wände und Decken in den Wohnungen werden mit Silikatfarbe weiß gestrichen. Abspachtelung von kleinen Beschädigungen
Grundierung der Wand- und Deckenflächen mit Tiefengrund
Bewegungs- und Randfugen mit Acryldichtstoff ausbilden
Tapezierung der Wand- und Deckenflächen mit einer groben Raufasertapete
Wand- und Deckenflächen 2 mal mit waschbeständiger Dispersionsfarbe, weiß
18. Heizung Im Keller des Gebäudes wird eine Gasheizung eingebaut. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über einen Speicher. Sämtliche Verrohrungen werden als Metallverbundrohr neu montiert. Die Isolierarbeiten erfolgen nach ENEC. Alle Wohnräume in den Geschossen erhalten eine

Fußbodenheizung. Der Verbrauch wird über elektronische Wärmemengenzähler ermittelt.

19. Sanitärinstallationen Im gesamten Gebäude werden neue SML-Sanitärfallstränge und neue Wasserleitungen (Metallverbundrohr) eingebaut und nach ENEC isoliert. Jede Wohnung erhält separate Absperrventile sowie Kalt- und Warmwasserzähler. Ausstattung Bäder wie folgt: Waschtischanlage und Armaturen Hans Grohe bestehend aus: Porzellanwaschtisch mit Handtuchhalter, 2-teilig bzw. Handtuchring WC- bestehend aus: Wand- Tiefspül- WC Unterputzspülkasten mit Tragegerüst und Drückerplatte Klosettpapierrollenhalter. Duschanlage ein gängigeres Fabrikat und Armaturen Hans Grohe bestehend aus: Duschatrennung unter anderem mit ESG-Verglasung Einhebelbrausemischer mit Thermostat, Brausestangenset, Brauseschlauch und Brausekopf. Anschluss Spüle, Küche Warm und Kaltwasser - Anschluss für Küche mit Eckventil bzw. Kombieckventil, Fabrikat Schell o. glw. Anschluss Waschautomat 1 Waschmaschinenanschluss, absperrbar und mit Wasserzähler 1 Waschmaschinenablauf
 20. Baubeschreibung Elektroinstallation Die Elektroleitungen werden komplett erneuert. Die Elektroinstallation mit Zählerschrank, entspricht den gültigen VDE-Vorschriften und den Vorschriften des örtlich zuständigen Energieversorgungsunternehmens. In den Wohngeschossen erfolgt die Installation in Kabelverlegung unter Putz. Für das Schalter und Steckdosenprogramm wurde das Sortiment Hager oder anderes ausgewählt.
 21. 3 Wohnungen unten rechts und die 2 Wohnungen im OG erhält eine Gegensprechanlage mit Klingel und elektrischem Türöffner. Im Außenbereich: Formschönes Klingeltableau, Leuchten im Eingangsbereich.
 22. Außenanlagen Die Gestaltung der Außenanlage erfolgt nach einer Freiflächenplanung. Die Grundstückseinfriedung wird vollständig erneuert bzw. ergänzt, die Gartenanlage neugestaltet. Es werden ein zentraler Müllplatz und Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen. Im Eingangsbereich wird eine Qualitätsbriefkastenanlage nach DIN installiert, große Einwurfklappe DIN A 4 bzw. C 4.
4. Allgemeine Änderungen aufgrund technischer Zweckmäßigkeit, behördlicher Auflagen oder gestalterischer Erfordernisse bleiben vorbehalten. Insbesondere haben grundsätzlich gegenüber dieser Baubeschreibung behördliche Auflagen sowie Vorschriften des Denkmalschutzamtes Vorrang. Geringfügige Abweichungen stellen jedenfalls keine Wertminderung dar und bleiben vorbehalten.