

Exposé

Doppelhaushälfte in Dinslaken

Gepflegtes Mehrfamilienhaus (4 WE) in zentraler, ruhiger Lage von Dinslaken



Objekt-Nr. OM-431663

Doppelhaushälfte

Verkauf: **679.000 €**

46535 Dinslaken
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.094,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	300,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus (Vierfamilienhaus) in zentraler und dennoch ruhiger Wohnlage von Dinslaken präsentiert sich als attraktive Kapitalanlage mit guter Substanz und überwiegend modernisiertem Zustand.

Das im Jahr 1949 errichtete Gebäude wurde durch einen Anbau im Jahr 2008 erweitert und fortlaufend instand gehalten. Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit insgesamt 2 ½ Geschossen, vollständig unterkellert und mit voll ausgebautem Dachgeschoss.

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgt:

- Erdgeschoss: ca. 82 m²
- Obergeschoss: ca. 111 m²
- Dachgeschoss: ca. 52 m²
- Anbau: ca. 55 m²

Damit bietet das Objekt eine durchdachte Aufteilung mit insgesamt vier Wohneinheiten und sehr guter Vermietungsstruktur.

Das Gebäude überzeugt durch eine massive Bauweise mit Mauerwerk, Stahlbetondecken sowie einer langlebigen Dachkonstruktion. Das Vorderhaus verfügt über ein Walmdach mit engobierter Tonpfanneneindeckung und Wärmedämmung nach EnEV (Erneuerung 2007). Der Anbau ist mit einem Flachdach und entsprechender Abdichtung ausgestattet.

Objektdaten im Überblick

- Objekttyp: Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)
- Baujahr: 1949
- Anbau: 2008
- Bauweise: Massiv, Doppelhaushälfte
- Geschosse: 2 ½
- Unterkellerung: Voll unterkellert
- Wohnfläche gesamt: ca. 300 m² (aufgeteilt wie oben beschrieben)
- Grundstücksgröße: ca. 1.094 m²
- Heizung: Zentralheizung (Fernwärme)
- Garage: 1 (im Keller)
- Stellplätze: 2
- Vermietung: Vollvermietet
- Zustand: Überwiegend modernisiert und saniert, kein erkennbarer Instandhaltungsrückstau

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter haben wir bewusst auf die Veröffentlichung weiterer Innenaufnahmen verzichtet.

Ausstattung

Ausstattung & Modernisierungen

Die Immobilie bietet eine mittlere bis gehobene Ausstattung und befindet sich in einem überwiegend modernisierten und sanierten Zustand – ohne erkennbaren Instandhaltungsrückstau.

Zu den wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen zählen unter anderem:

- 1975: Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung
- 1999: Modernisierung eines Badezimmers, teilweise Erneuerung von Elektro- und Sanitärinstallation, überwiegende Erneuerung bzw. Aufarbeitung der Bodenbeläge
- 2007: Neue Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung, Erneuerung von Rinnen und Fallrohren, Fassadenanstrich
- 2008: Errichtung des Anbaus und Anschluss an das Fernwärmenetz
- 2013: Sanierung der Dachgeschosswohnung
- 2016: Neues Badezimmer im Obergeschoss
- 2025: Neu gefliester Treppenaufgang, neue Haustür im Anbau, neuer Vinylboden im Wohnbereich des Anbaus

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme, die Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer.

Die Wohnungen verfügen über unterschiedliche Bodenbeläge wie Parkett, Hobeldielen, Laminat, Vinyl, Teppich oder Keramikfliesen. Die Bäder sind mit Wanne, teils zusätzlich mit Dusche, sowie WC und Waschtisch ausgestattet (insgesamt 4 Bäder).

Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Rollläden (Souterrain Anbau und Vorderhaus) unterstreichen den soliden Ausstattungsstandard.

Außenbereich & Grundstück

Das großzügige Grundstück umfasst ca. 1.094 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Außenanlagen sind gepflegt gestaltet mit:

- Verbundsteinpflaster in der Grundstückszufahrt
- Betonrampe zur Garage
- Gepflasterten Gartenwegen
- Rasenfläche mit Pflanzbeeten, Blühpflanzen und Ziersträuchern
- Kleinem Freisitz mit begrünter Überdachung
- Obstgehölzen
- Gartenhäusern im rückwärtigen Grundstücksbereich

Eine Garage im Keller sowie zwei zusätzliche Stellplätze runden das Angebot ab.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich in guter bis sehr guter zentraler, zugleich ruhiger Wohnlage mit optimaler ÖPNV-Anbindung im Stadtzentrum von Dinslaken.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht vorne



Gebäudeansicht Seite

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht hinten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Anbau

Exposé - Galerie

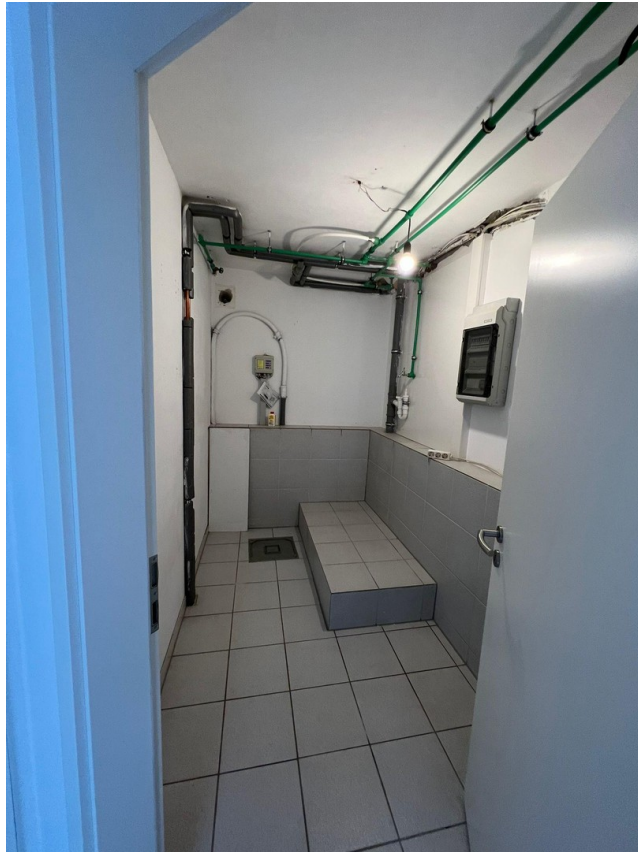


Anbau



Anbau

Exposé - Galerie



Anbau



Anbau

Exposé - Galerie



Anbau



Anbau

Exposé - Galerie



Anbau



Erdgeschoss Küche

Exposé - Galerie



Erdgeschoss Flur



Erdgeschoss Ess-/Wohnzimmer

Exposé - Galerie

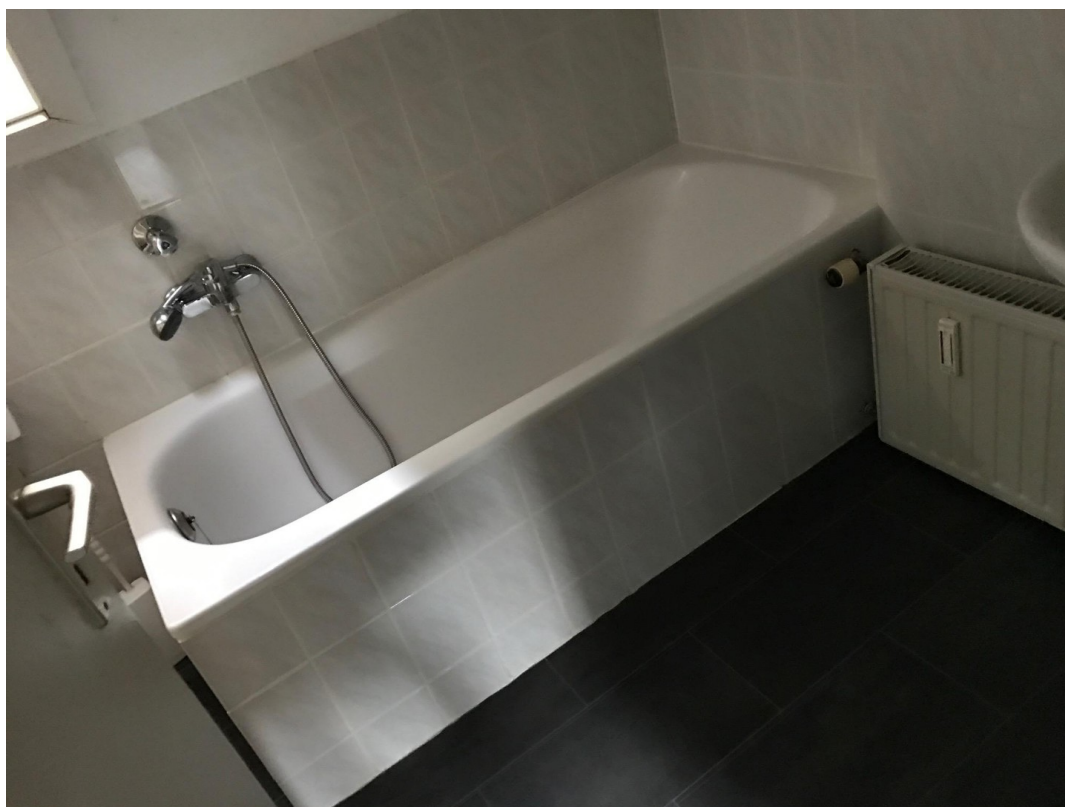


Dachgeschoss



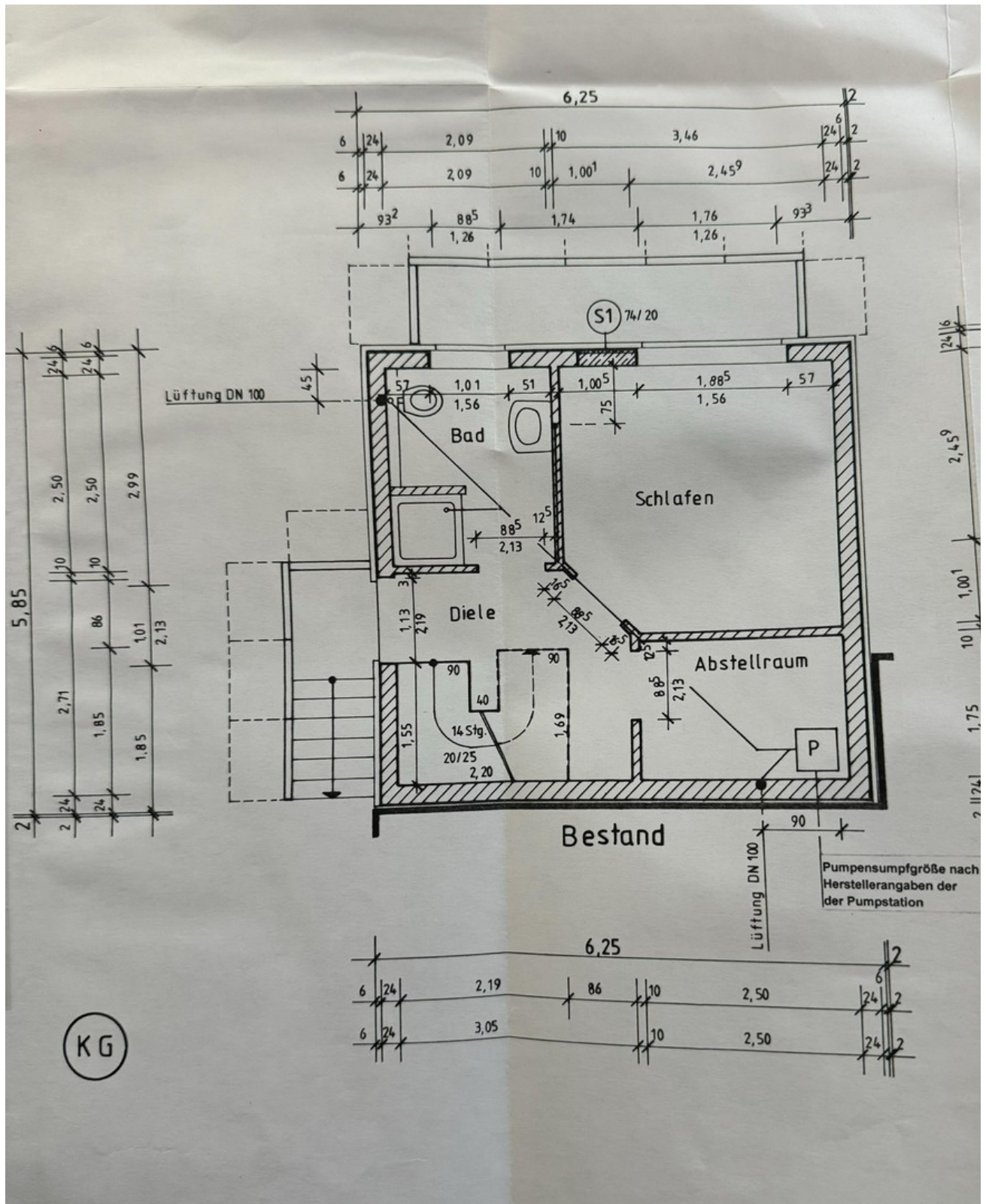
Dachgeschoss

Exposé - Galerie



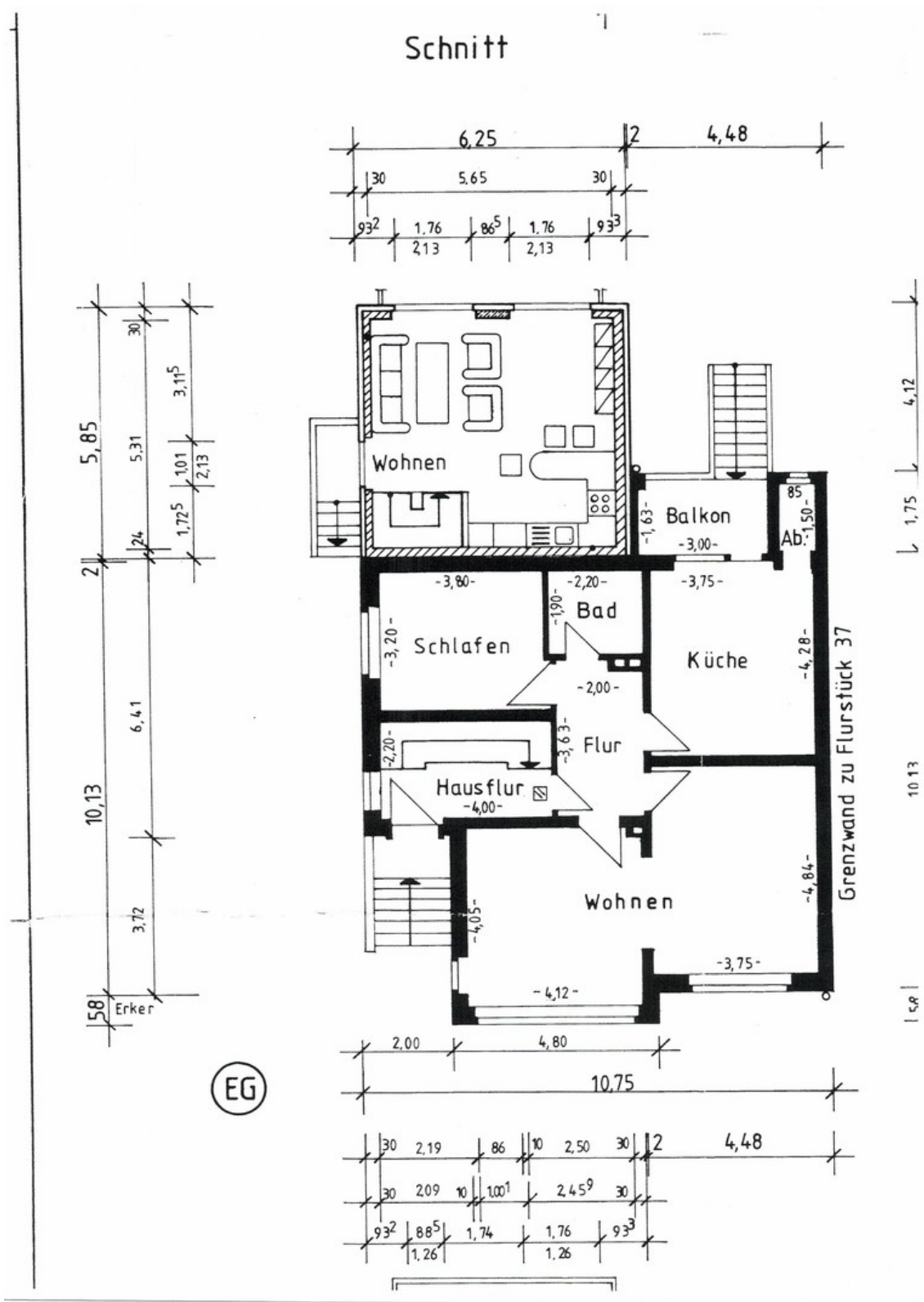
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

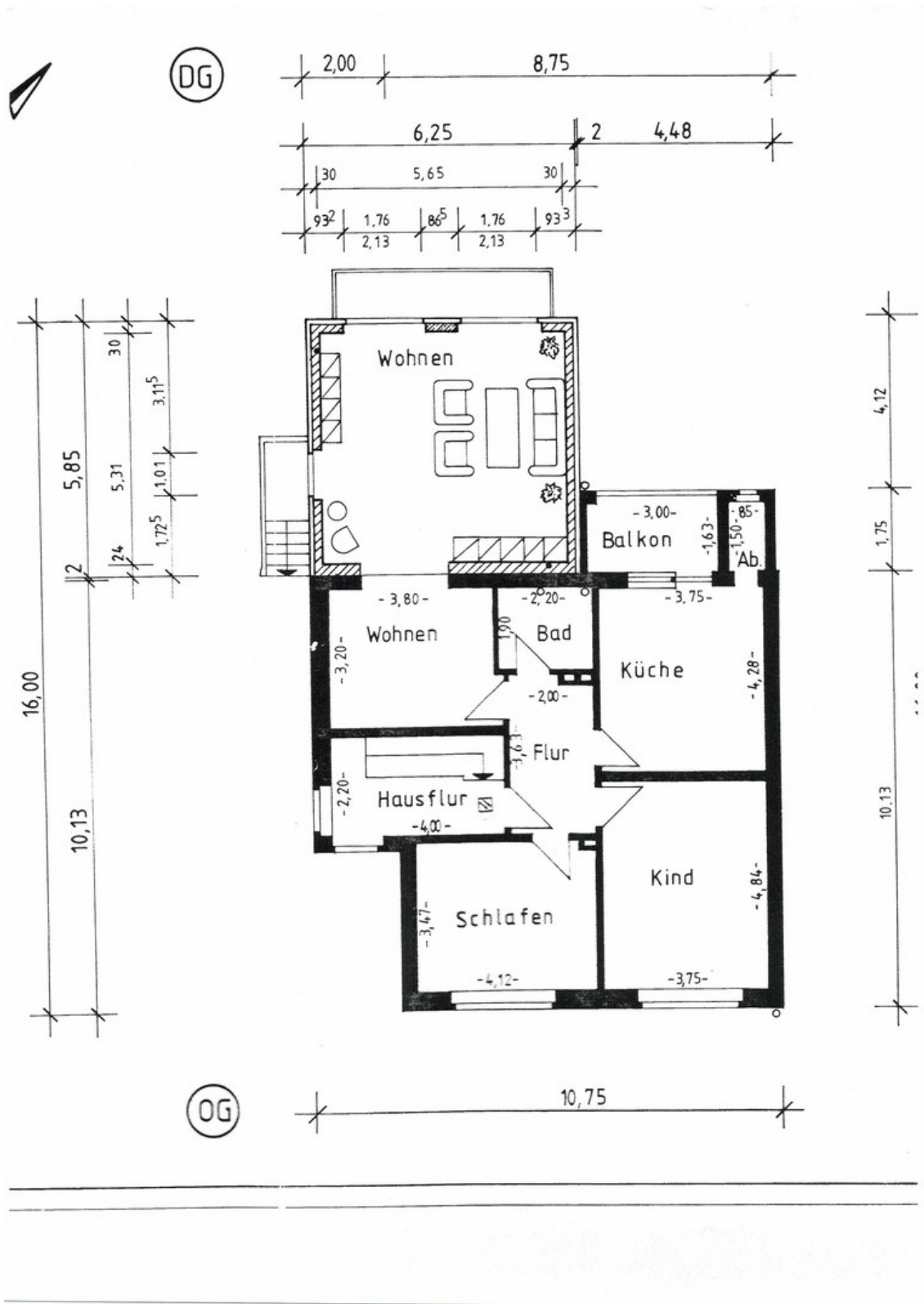


Grundriss Anbau Unten

Exposé - Grundrisse

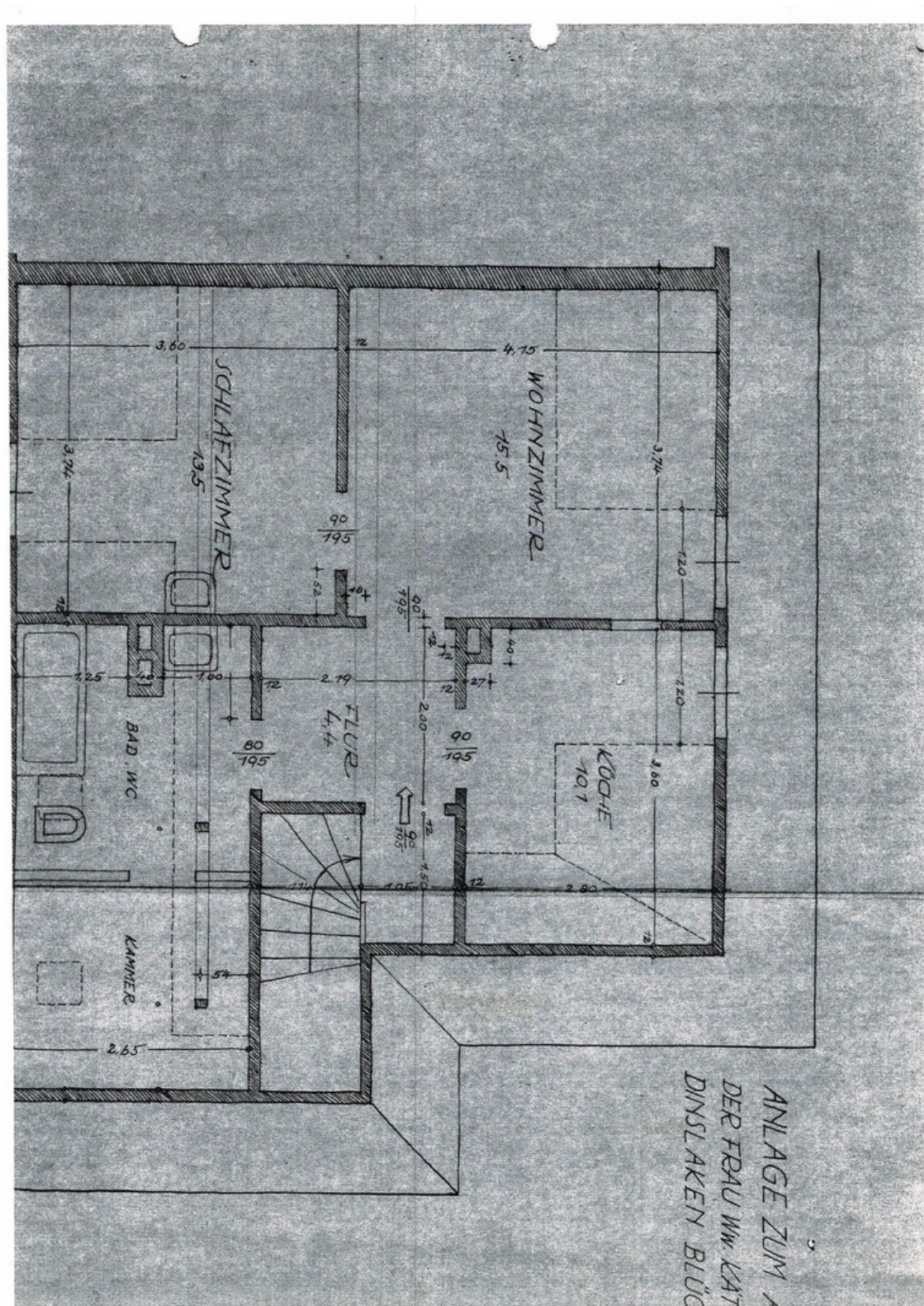


Exposé - Grundrisse



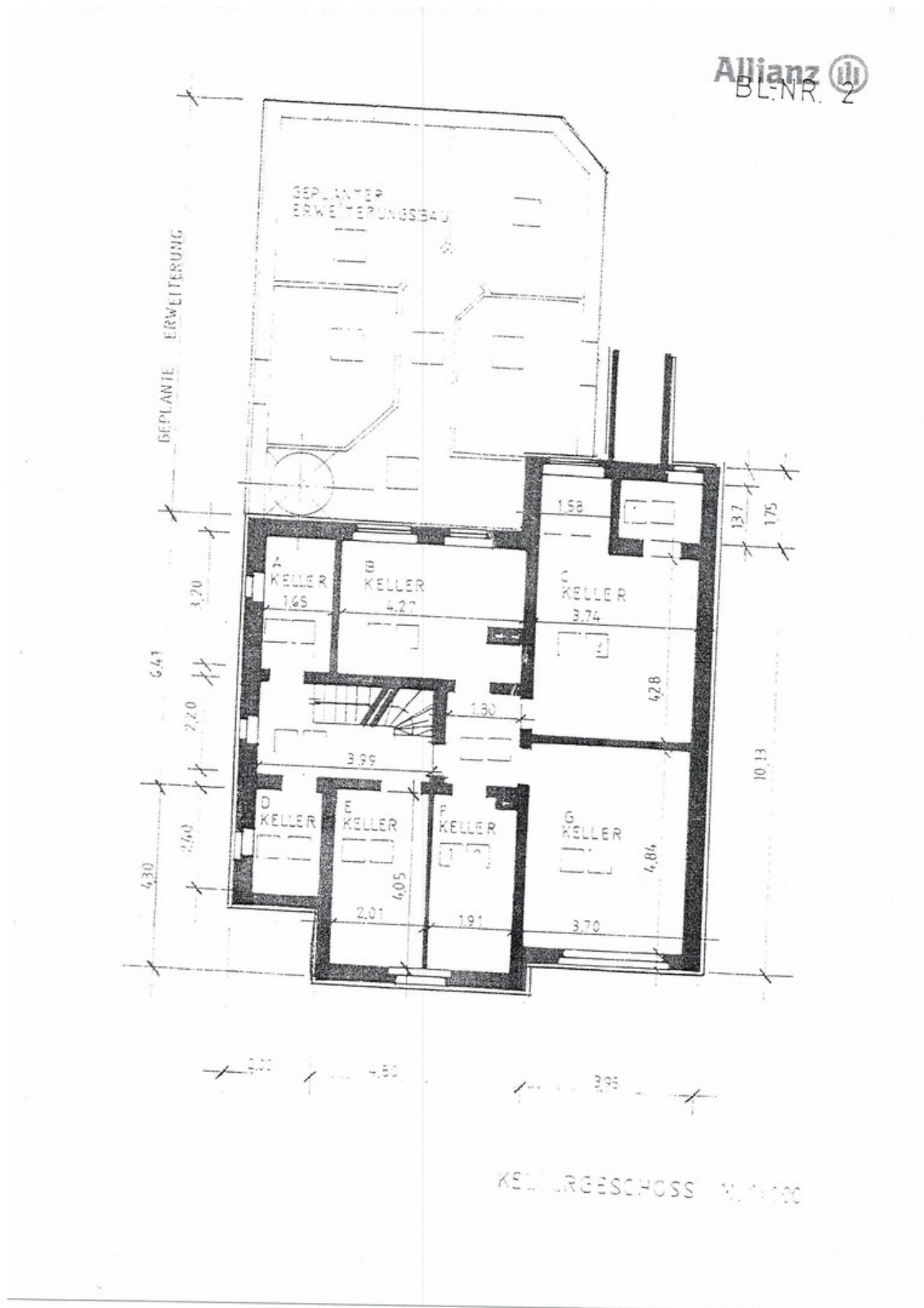
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



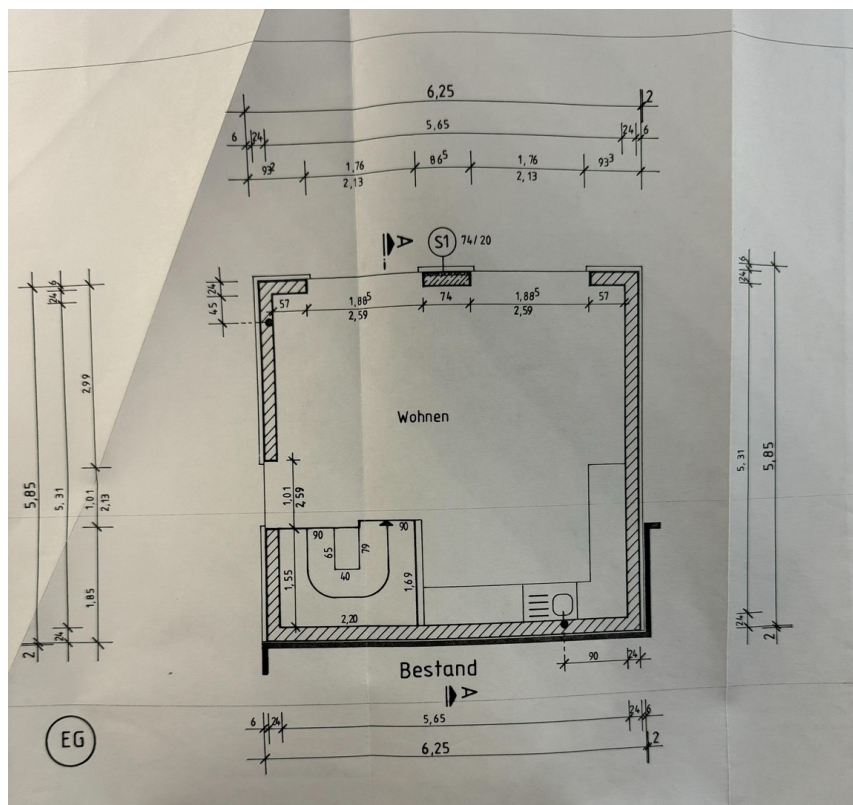
Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss Anbau oben