

Exposé

Reihenendhaus in Dinslaken

**Seltene Gelegenheit im Blumenviertel: Zweifamilienhaus
mit Garten, Kamin & Mieteinnahmen**



Objekt-Nr. **OM-434676**

Reihenendhaus

Verkauf: **599.000 €**

46537 Dinslaken
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	371,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	230,21 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	51,61 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen und investieren – gepflegtes Zweifamilienhaus im beliebten Blumenviertel

In ruhiger und gefragter Wohnlage im beliebten Blumenviertel von Dinslaken erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2002. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine hochwertige Ausstattung sowie die attraktive Kombination aus Eigennutzung und stabilen Mieteinnahmen.

Die Erdgeschosswohnung steht bald leer und kann kurzfristig bezogen werden – ideal für Eigennutzer, die Wohnen und Vermögensaufbau miteinander verbinden möchten.

Erdgeschoss – Wohnen mit Garten und Kamin

Das Erdgeschoss bietet ein großzügiges Raumkonzept mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Neben der geräumigen Küche stehen ein modernes Duschbad sowie ein flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Schlafzimmer eignet.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit gemütlicher Kaminecke, das besonders in den Wintermonaten für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Westterrasse mit zusätzlicher Markise. Der angrenzende Garten mit Gartenhäuschen und Kirschbaum bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien.

Der Garten ist sowohl über das Haus als auch über eine separate Tür neben der Garage erreichbar.

Die geräumige Garage mit elektrisch betriebenem Tor verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Garten, ideal um Gartengeräte in der Garage abzustellen. Direkt daneben befindet sich ein praktischer Unterstand zur Lagerung von Kaminholz. Vor der Garage befindet sich ein weiterer Stellplatz.

Souterrain – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Im Souterrain steht ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung, das aufgrund der angenehmen Temperaturen besonders in den Sommermonaten ein komfortabler Rückzugsort ist.

Zusätzlich befinden sich hier:

- ein Vorratsraum
- eine Waschküche
- ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Hobby-, Arbeits- oder Fitnessraum nutzen lässt
- ein separates WC

Damit bietet das Untergeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichen Platz für individuelle Bedürfnisse.

Energieeffiziente und zukunftsichere Technik

Die Immobilie wird über eine moderne Fernwärmanlage beheizt. Diese gilt als besonders wartungsarm und zukunftsicher.

Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse B aus – ein sehr guter Wert, der aktuell keine zusätzlichen energetischen Maßnahmen erwarten lässt.

Attraktive Kapitalanlage – stabile Mieteinnahmen

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie liegt in der bereits bestehenden Vermietung der oberen Einheit.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss sind langfristig vermietet und sorgen für stabile und planbare Mieteinnahmen. Zum vermieteten Bereich gehört außerdem eine großzügige Dachterrasse mit Süd-Ausrichtung.

Damit bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage, bei der ein Teil der monatlichen Finanzierung bereits durch die bestehenden Mieteinnahmen mitgetragen werden kann.

Fazit

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus vereint ruhiges Wohnen in gefragter Lage mit einer wirtschaftlich attraktiven Investitionsmöglichkeit. Die freie Erdgeschosswohnung, der schöne Garten sowie die stabile Vermietung der oberen Einheit machen diese Immobilie zu einer besonders interessanten Gelegenheit.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

Highlights der Immobilie

- Baujahr 2002
- gepflegtes Zweifamilienhaus
- ruhige Wohnlage im Blumenviertel
- Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage

Erdgeschosswohnung (Eigennutzung)

- 94,71 m² Wohnfläche
- zusätzlich 51,61 m² Nutzfläche im Souterrain
- Wohnzimmer mit gemütlicher Kaminecke
- Kinderzimmer
- nach Westen ausgerichtete Terrasse mit Glasdach und Markise
- gepflegter Garten mit Gartenhaus und Kirschbaum
- direkter Gartenzugang

Untergeschoss

- Schlafzimmer (ideal für warme Sommertage)
- Vorratsraum
- Waschküche
- zusätzlicher Hobby- / Arbeits- / Fitnessraum
- separates WC

Außenbereich

- Garage mit elektrisch betriebenem Tor
- Zugang zum Garten über Garage
- zusätzlicher Gartenzugang von außen
- Kaminholz-Unterstand
- Gartenhütte

Vermietete Einheit

- 135,5 m² Wohnfläche
- 1. Obergeschoss + ausgebauten Dachgeschoss
- große Dachterrasse in Süd-Ausrichtung
- langfristig vermietet

Technik / Energie

- gedämmte Bauweise
- hochwertige Kunststofffenster in Holzoptik
- Fernwärmeheizung
- Energieeffizienzklasse B
- moderne und zukunftssichere Wärmeversorgung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Provisionsfrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Blumenviertel von Dinslaken.

Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Auch die Innenstadt von Dinslaken mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Über die nahegelegene Bundesautobahn 3 besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Duisburg, Oberhausen und Wesel.

Zahlreiche Grünflächen sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung bieten zusätzlich einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche EG

Exposé - Galerie



überdachte Terasse mit Markise



Bad EG

Exposé - Galerie



Kamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Fitnessraum



großzügige Dachterasse

Exposé - Galerie



Fernwärmanlage



Außenansicht

Exposé - Galerie



Haustüre



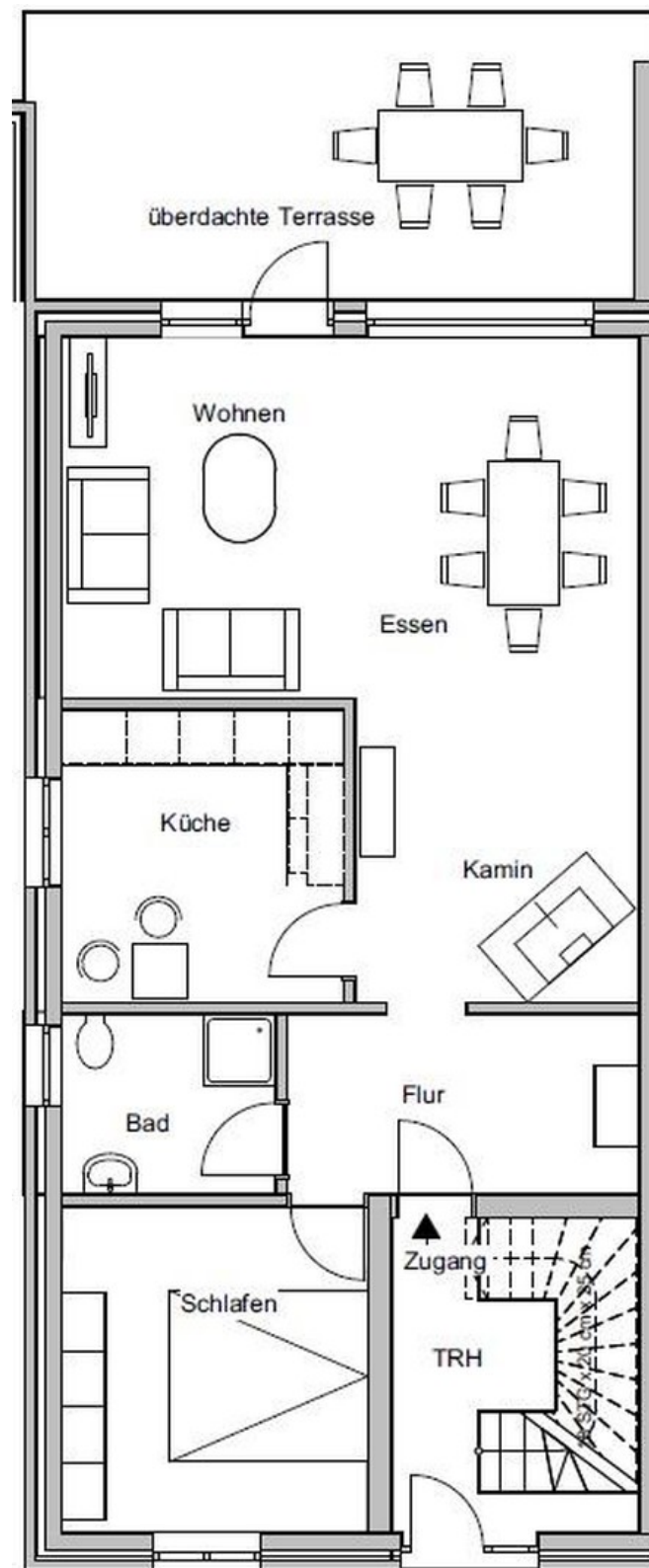
Kaminholzvorrat

Exposé - Galerie



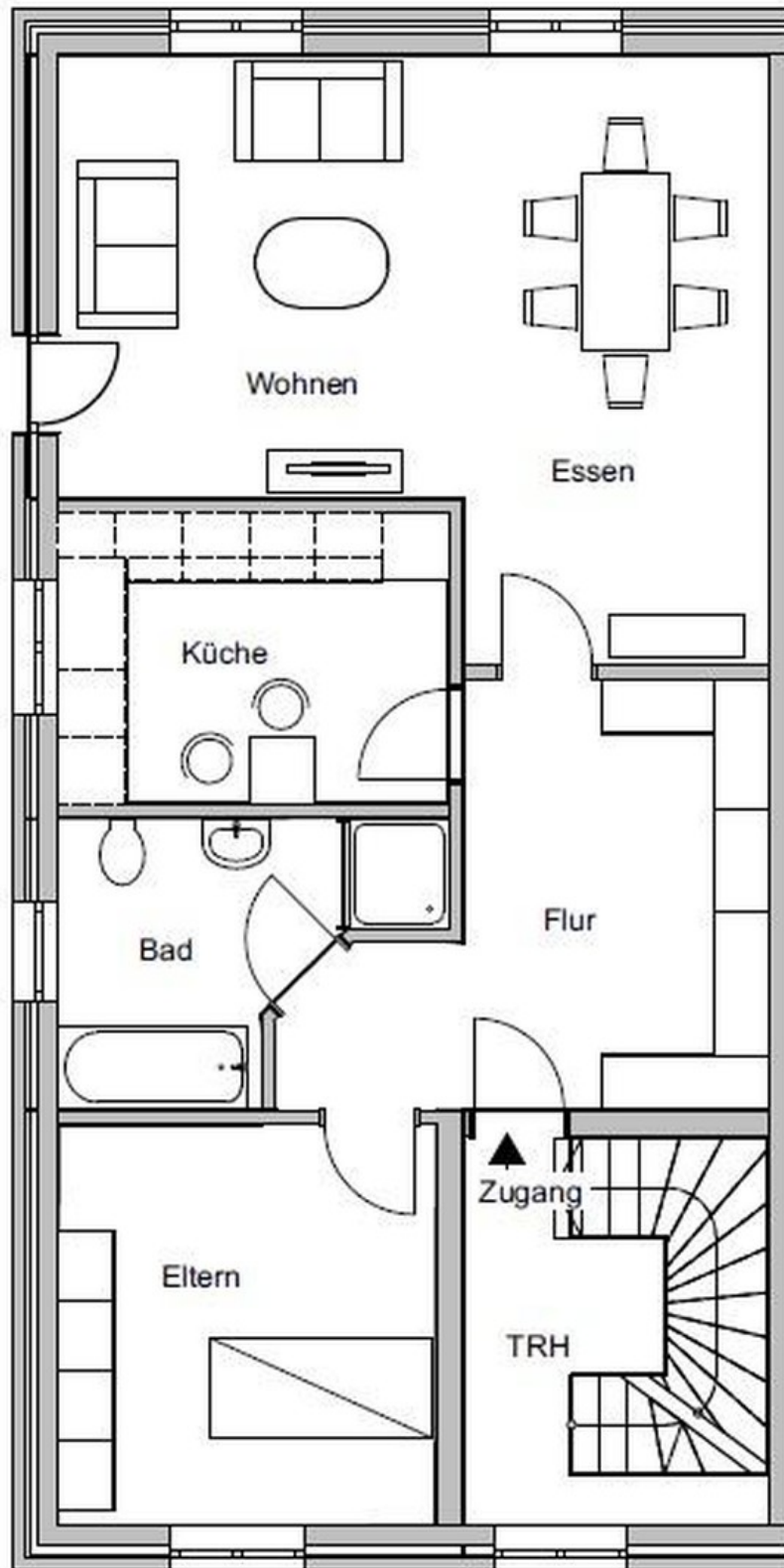
Garten mit Kirschblüte

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG