

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dorsten

**Gepflegtes, voll vermietetes 3-Familienhaus in Dorsten –  
ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



Objekt-Nr. **OM-455373**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **589.000 €**

46282 Dorsten  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Etage	2. OG
Grundstücksfläche	788,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	338,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Garagen	1
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort	Nettomiete Ist	25.344
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und voll vermietetes 3-Familienhaus in Dorsten. Die im Jahr 1962 errichtete Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> auf einem 788 m<sup>2</sup> großen Grundstück und stellt eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die ein bereits laufend vermietetes Mehrfamilienhaus mit solider Substanz suchen.

Das Haus umfasst drei Wohneinheiten mit einer Zimmeraufteilung von 5 / 3 / 3 Zimmern. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 25.344 EUR. Eine Teilungserklärung für drei Wohnungen liegt bereits vor, was zusätzliche Flexibilität für die zukünftige Nutzung und strategische Ausrichtung des Objekts bietet.

Die Immobilie vermittelt bereits im Außenauftritt einen sehr ordentlichen und gepflegten Gesamteindruck. Auch das Treppenhaus präsentiert sich sauber und gepflegt. Ergänzt wird das Angebot durch einen Gartenbereich, eine Terrasse, eine Garage sowie zwei Stellplätze.

Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Brennwerttherme. Modernisierungen an Fußböden und Heizkörpern wurden bereits vorgenommen. Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit guter Grundstücksgröße und solider Vermietungssituation.

## Ausstattung

Baujahr 1962

ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 788 m<sup>2</sup> Grundstück

3 Wohneinheiten

Zimmeraufteilung 5 / 3 / 3

voll vermietet

Jahresnettokaltmiete ca. 25.344 EUR

Gas-Brennwerttherme

Garten

Terrasse

Garage

2 Stellplätze

Teilungserklärung vorhanden

gepflegter Gesamtzustand

Energieausweis vorhanden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann daher nicht übernommen werden. Besichtigungen sind nach vorheriger Abstimmung möglich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Dorsten in einem gewachsenen Wohnumfeld. Die Lage ist geprägt von Wohnbebauung und bietet damit eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Dorsten verfügt über eine gute Infrastruktur mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie einer guten Anbindung an das regionale Umfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

