

Exposé

Mehrfamilienhaus in Dinslaken

Exklusives Investitionsangebot in Dinslaken - Sofort einkommensstarke Immobilie



Objekt-Nr. **OM-298245**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **619.000 €**

Telefon: 0152 27460302

46535 Dinslaken
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1925	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.552,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	27
Wohnfläche	189,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Investitionsangebot in Dinslaken - Sofort einkommensstarke Immobilie

Für renditorientierte Investoren bietet sich hier eine einmalige Gelegenheit zum Erwerb eines attraktiven Immobilienpakets in zentraler Lage von Dinslaken. Das Angebot umfasst ein solides, voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen sowie 27 Garagen auf einem nah liegenden Grundstück.

Mehrfamilienhaus

- Baujahr: 1925
- Wohnfläche gesamt: 189 m²
- Grundstücksfläche: 377 m²
- 3 Wohnungen, jeweils 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer
- Dach, Fassade und Treppenhaus wurden 2019 komplett saniert
- Kernsanierung des Hauses im Jahr 1999 für ca. 70.000 €

Garagenanlage

- Baujahr: 1968
- 27 massiv gemauerte Garagen
- Grundstücksfläche: 1.175 m²
- Kaltmiete pro Jahr: 34.476,00 € (Mietfaktor 17,95) - Mieterhöhungspotenzial gegeben

Das voll vermietete Mehrfamilienhaus und die Garagenanlage generiert bereits eine attraktive Kaltmieteinnahme von 35.500 € pro Jahr. Durch anstehende Mietanpassungen besteht zudem Potenzial für Mietanpassungen. Der charmante Altbaucharakter und die modernen Renovierungen machen die Wohnungen zu einer begehrten Kapitalanlage.

Die zusätzliche Garagenanlage ergänzt das Angebot optimal und schafft weitere Einnahmemöglichkeiten.

Der Mindestverkaufspreis für dieses einkommensstarke Immobilienpaket liegt bei 619.000 €. Investoren erhalten somit eine solide Kapitalanlage mit laufenden Erträgen und Wertsteigerungspotenzial.

Interessenten können sich für weitere Informationen und Besichtigungstermine direkt an uns wenden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Lage

Wissenswerte Fakten über Dinslaken als Wohngebiet:

Dinslaken ist eine Stadt im Kreis Wesel in Nordrhein-Westfalen mit rund 67.800 Einwohnern (Stand 2022). Hier sind einige wichtige Fakten über die Bevölkerung, Infrastruktur und Wohnqualität in Dinslaken:

Bevölkerung

- 43,4% der Einwohner sind konfessionslos oder gehören anderen Glaubensgemeinschaften an, 29,4% sind katholisch und 27,2% evangelisch (2021)

- 3.623 Einwohner sind zwischen 0-5 Jahre alt, 10.292 zwischen 6-18 Jahren und 12.116 über 65 Jahre (2022)

- Es gibt 33.792 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen, davon 25.611 am Wohnort beschäftigt (2018)

Infrastruktur

- Dinslaken liegt am Niederrhein, etwa 20 km nördlich von Duisburg

- Die Stadt hat eine Fläche von 47,67 km² und erstreckt sich über 12,4 km in Ost-West-Richtung

- Bekannt für die Trabrennbahn und das ehemalige Kohlebergwerk Lohberg

- Gute Anbindung an die A3, A59 und A42 sowie den Rhein als Wasserstraße

Wohnqualität und Mietobjekte

- Wohlhabende Wohnviertel

- Durchschnittliche Angebotsmieten liegen bei ca. 7 €/m² für Wohnungen (Median, 2022)

- Viele Einfamilienhäuser und Reihenhäuser im Eigentumsbestand

- Gute Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten etc.

- Naherholungsgebiete wie der Klosterreichenbach-Park

Dinslaken bietet einige sehenswerte Attraktionen und Aktivitäten für Besucher:

Rheinaue Walsum

Eine große Auenlandschaft direkt am Rhein mit Rad- und Wanderwegen, Spielplätzen und der Möglichkeit zur Vogelbeobachtung. Ein beliebtes Naherholungsgebiet.

Burg Dinslaken

Die Ruine der mittelalterlichen Burg aus dem 13. Jahrhundert liegt idyllisch in der Altstadt und kann besichtigt werden.

Kirschblütenallee

Eine 2,5 km lange Allee mit über 1.000 Kirschbäumen, die jedes Frühjahr eine wunderschöne Blütenpracht bietet.

Altstadt

Die malerische Altstadt lädt mit ihren Fachwerkhäusern, Cafés und Geschäften zum Bummeln und Verweilen ein.

Kulturelle Veranstaltungen

Dinslaken richtet regelmäßig Konzerte, Theateraufführungen und Festivals wie das Abfahrts Straßentheaterfestival aus.

Radtouren

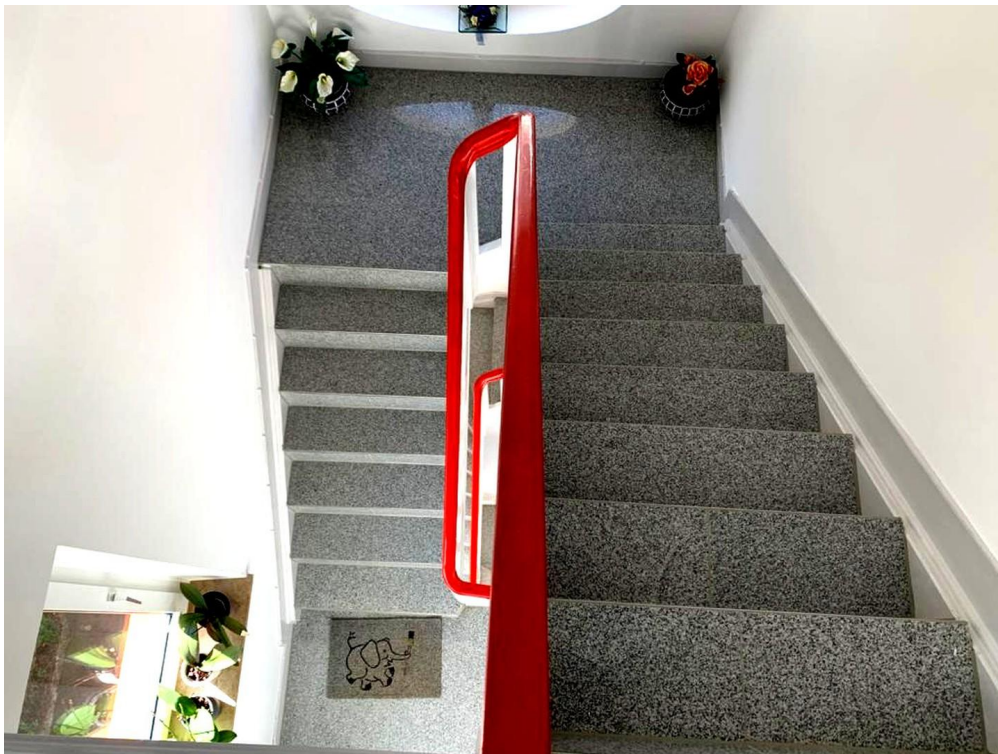
Die Stadt liegt an mehreren überregionalen Radwegen wie dem RuhrtalRadweg und dem NiederrheinRadweg, perfekt für Radausflüge.

Ob Natur, Kultur oder Aktivitäten - Dinslaken hat für jeden Geschmack etwas zu bieten

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 - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

