

## Etagenwohnung in Dinslaken

**\*Kapitalanleger! Zentral gelegene sanierte Eigentumswohnung im Zentrum von Dinslaken\***



Objekt-Nr. TS-K5501

### Etagenwohnung

Verkauf: **129.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Stein  
Telefon: 0281 16399117  
Mobil: 0160 97317620

46535 Dinslaken  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1983
Zimmer	2,00
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	284 €
Übernahme	ab Datum

Übernahmedatum	01.03.2025
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung wurde 2011 vollständig saniert und die grossen Fenster sorgen für viel Helligkeit in den Wohnräumen.

2013 wurde das Dach des Hauses komplett überarbeitet.

Die Eingangstür ist eine Sicherheitstür mit Bolzenverriegelung und die weißen Fenster haben Doppelverglasung.

In der ausgesprochen freundlichen Wohnung befinden sich ein Wohn-/ Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC.

Die Einbauküche kann übernommen werden, die Abstandssumme beträgt 1.900 EUR. Der Küchenspiegel wurde farblich an die Küche angepasst.

Im Kellergeschoss gibt es noch einen Abstellraum und einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum mit getrennten Anschlüssen.

## Ausstattung

In den Wohnräumen wurde hochwertiger Vinylboden verlegt.

Das Badezimmer hat weiße Wandfliesen, weiße Sanitäranlagen und moderne Elemente.

Das Treppenhaus wird von einem Service-Team gereinigt.

Ein PKW-Stellplatz kann für 20 EUR im Monat angemietet werden.

Die Eigentumswohnung ist zur Zeit noch vermietet, aber zum März 2025 gekündigt.

Ein Nachmieter ist in Aussicht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

BESICHTIGUNG:

Für Besichtigungen und weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Thomas Stein 0160 97317620

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur vollständige Adressdaten inklusive einer Telefonnummer bearbeiten können. Die Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis ist fällig bei Kaufvertragsunterzeichnung. Vielen Dank.

Falls Sie weitere Immobilienangebote wünschen, informieren Sie sich bitte unter [www.baufi-invest.de](http://www.baufi-invest.de)

Finanzierung

Mit individuellen Lösungsvorschlägen, sowie TOP-Finanzierungskonditionen durch eine große und vielfältige Bankenauswahl stehen wir Ihnen zur Verfügung. Unser Finanzierungsteam erreichen Sie unter der Telefonnummer 0281-16399116.

Sonstiges

**GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach §§ 1,2 Abs. 1 Nr. 1, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten ☹☹☹ beispielweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. diese Unterlagen zehn Jahre aufbewahren muss.

Siehe Flyer ☹☹☹ Wenn der Immobilienmakler Sie nach dem Personalausweis fragt☹☹☹

**PROVISIONSHINWEIS:**

Mit der Anfrage bei der Baufi-Invest Immo und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Baufi-Invest Immo zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrages die festgelegte Provision/Maklercourtage an die Baufi-Invest Immo zu zahlen.

**HAFTUNG:**

Wir weisen darauf hin, dass alle von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter und somit von Dritten uns zur Verfügung gestellt wurden, folglich kann keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernommen werden. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit zu prüfen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- oder -vermietung.

Datenschutzhinweis:

<https://www.baufi-invest.de/datenschutzerklaerung.html>

## **Lage**

Diese 47 qm große Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses im Stadtzentrum von Dinslaken ist für Singles und Paare geeignet.

Das 1983 komfortabel errichtete Wohnhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße nur wenige hundert Meter von der Dinslakener Innenstadt entfernt.

Restaurants, Bäckereien, Cafés, Ärzte, ein Einkaufszentrum, Banken und Fitnessstudios sind zu Fuß in ein paar Minuten erreichbar.

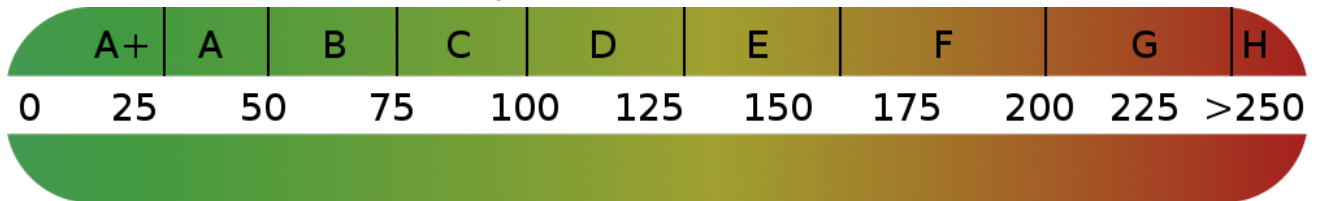
Die Anbindung an das Ruhrgebiet und die umliegenden Städte ist über die Autobahnen A59 und A3 gegeben. Der Bahnhof ist ebenfalls schnell zu erreichen und ausreichende Nahverkehrsverbindungen sind vorhanden.

## **Courtage**

3.57 %

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie

## *Baufi - Invest*

Ihr Maklerbüro

Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen