EXPOSÉ TEASER

Hochwertig renoviertes Mehrfamilienhaus in

DORSTEN – AM STUVENBERG 49

WIR LEBEN BERATUNG

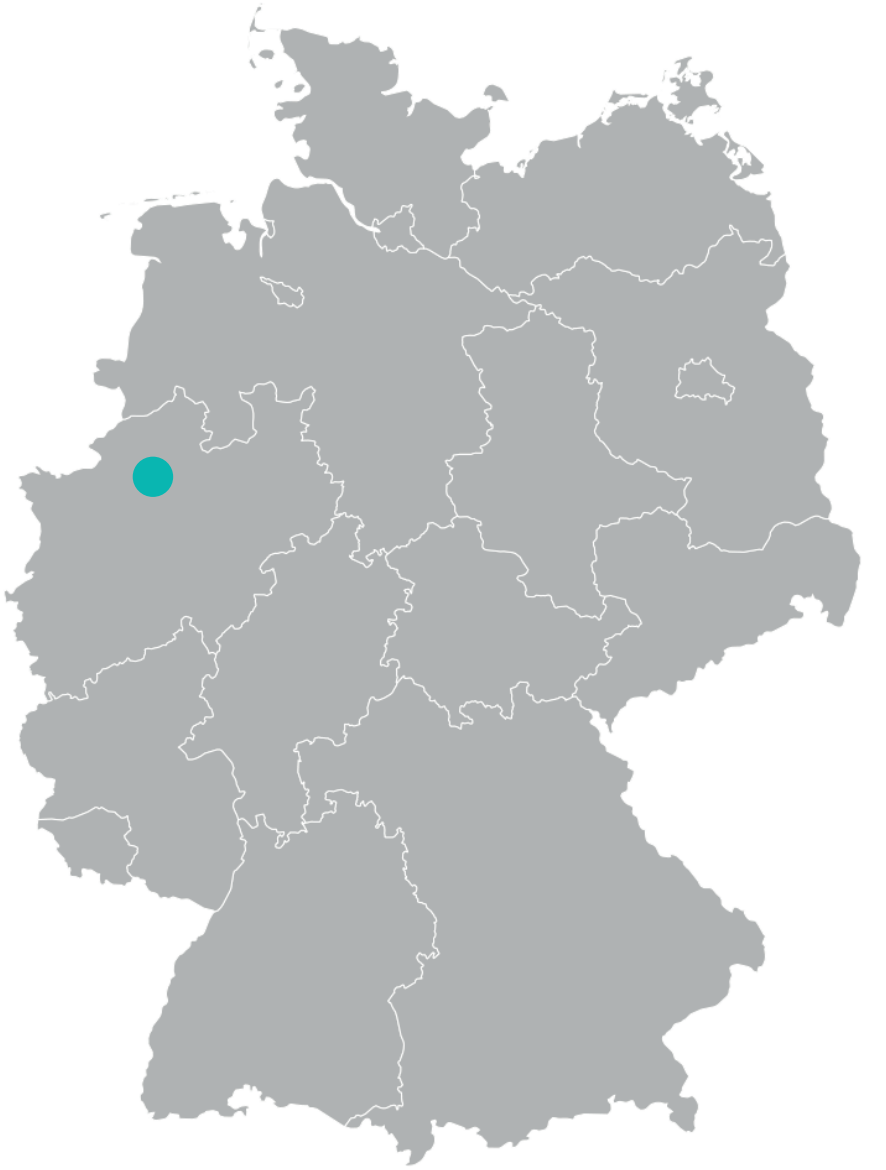
NSI Netfonds
Structured Investments

DORSTEN – DIE KLEINE HANSESTADT AN DER LIPPE

Dorsten ist eine Mittelstadt am Rande des Ruhrgebietes. Die rund 77.000 Einwohner leben in elf Stadtteilen mit urbanen, aber auch dörflichen Strukturen. Von der Lage profitieren sowohl der nahe Ballungsraum als auch die Dorstener Bürgerinnen und Bürger: Denn kurze Wege und eine optimale Verkehrsanbindung an die Zentren sowie die Kultur- und Sportstätten im Revier kommen Bürgerschaft und Gästen zugute – andererseits verfügt Dorsten über circa 80 Prozent Acker- und Waldflächen und empfiehlt sich daher als leicht erreichbarer Erholungsschwerpunkt für das Ruhrgebiet.

Traditionelles Zentrum der Flächenstadt ist die ehemalige „Hansestadt Dorsten", deren Kernbereich vom alten Marktplatz, der St.-Agatha-Kirche und von einem erkennbar mittelalterlichen Straßenverlauf geprägt ist. Gassen und Gässchen führen auf den Marktplatz und verbinden die Hauptstraßen miteinander. Teile der alten Stadtmauer und ein Befestigungsturm sind erhalten.

Gastronomisch sind Altstadt und Nebenzentren gut ausgestattet: hier kochen bekannte Fernsehköche – mit und ohne Stern – in der First-Class-Gastronomie, aber auch gutbürgerliche und regional-deftige Küche ist hier zu Hause. Darüber hinaus sind traditionelle Gaststätten, Szenekneipen und Biergärten im gesamten Stadtgebiet zu finden. Wer Dorsten erwandert oder erradelt, findet zahlreiche Gasthöfe vor, die sich für eine Rast anbieten.



DORSTEN – DATEN UND FAKTEN AUF EINEN BLICK

Eckdaten

Standort:	Am Stuvenberg 49
Baujahr:	1969
Wohnungsgrößen:	60 bis 150 m²
Grundstück:	1.380 m²
Anzahl WE:	9
Anzahl GE:	keine
Anzahl Stellplätze:	8 Stellplätze, 1 Garage
Kaufpreise:	siehe Spezifikation WoPri-Exposé
Realmiete pro m²:	8,20 €
Mietfaktor:	siehe Spezifikation WoPri-Exposé

Standort-Analyse, Zahlen

Einwohner:	ca. 77.000
Metropolregion:	ca. 10 Millionen
Kaufkraftkennziffer:	99,7
Arbeitslosenquote Bezirk:	6,3 %

Entfernungen

Innenstadt:	ca. 10 km	Wesel:	ca. 30 km
Grundschule:	ca. 2,6 km	Oberhausen:	ca. 40 km
Bahnhof:	ca. 1,6 km	Dortmund:	ca. 60 km
Bus/Bahn:	ca. 0,2 km	Marl:	ca. 22 km
Kindergarten:	ca. 50 m	A 31:	ca. 1,0 km

DORSTEN, AM STUVENBERG 49

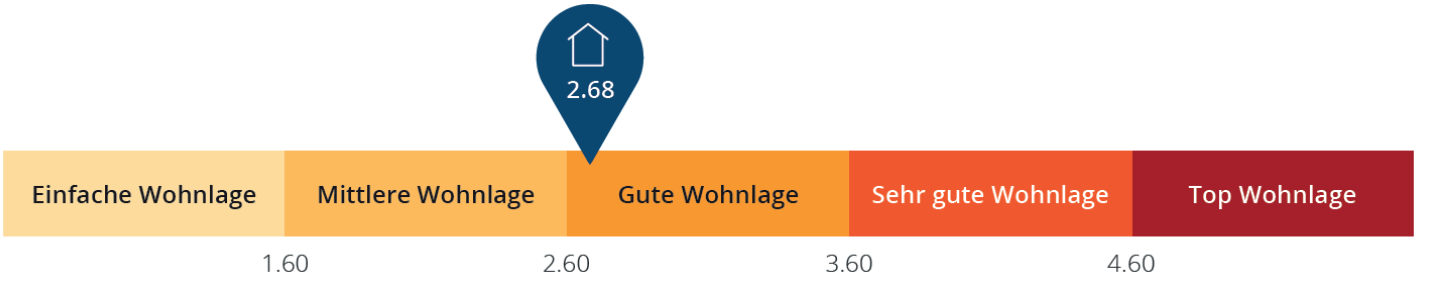
Objektbeschreibung

Das 9-Familien-Haus aus dem Jahr 1969 wurde 2019 umfassend und hochwertig renoviert. Sämtliche Wohneinheiten nebst Hausflur und Keller sowie das Gebäude an sich wurden dieser Modernisierung unterzogen. Alle Wohnungen verfügen über jeweils einen KFZ-Stellplatz oder eine Garage, helle Räume und attraktive Grundrisse. Die Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss haben Zugang zu einer Loggia, die Wohnungen im Erdgeschoss zum Garten. Alle Räume wurden durchgehend mit Keramikfliesen (Feinsteinzeug) versehen, die Bäder verfügen über Wannen und über Waschbecken mit Unter- und Spiegelschränken. Ausführliche Beschreibungen über die getätigten Arbeiten im Rahmen der Sanierung stellen wir Ihnen auf Anforderung gern zur Verfügung.

Standort-Analyse, Prognose

Das Objekt bietet Aussicht auf ein sehr angenehmes Wohnumfeld nördlich von Dorsten im Ortsteil Rhade. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und alle Dinge des täglichen Lebens sind in der näheren Umgebung vorhanden. Fußläufig liegt der Bahnhof Dorsten Rhade, von dem aus man bequem das Zentrum der Stadt erreicht. Nur ca. 1 km entfernt ist auch die Anschlussstelle der A 31. Kurze Wege und eine optimale Verkehrsanbindung zu den Zentren und den Kultur- und Sportstätten im Revier einerseits und über ca. 80 Prozent Acker- und Waldflächen in der Umgebung andererseits machen Dorsten zu einem leicht erreichbaren Erholungsschwerpunkt für das Ruhrgebiet.

DORSTEN, WOHNLAGE



DATENQUELLEN UND HINWEISE

- Datenbank Deutsche Wohnlagenkarte – Lagedatenanalyse
  http://www.wohnlagenkarte.de

- Wikipedia – Die freie Enzyklopädie
  http://de.wikipedia.org/wiki/Wikipedia:Hauptseite

- Capital Immobilien-Kompass-Karte
  https://www.capital.de/immobilien-kompass

- Agentur für Arbeit
  https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik

Das vorliegende Dokument stellt keinen Prospekt im Sinne des Verkaufsprospektgesetzes dar. Der Ausnahmetatbestand des § 8 f Abs. 2 Ziff. 3 Verkaufsprospekt liegt vor. Trotz sorgfältiger Prüfung und Analyse aller maßgeblichen Faktoren sind die hier gemachten Angaben unverbindlich und stellen weder ein Angebot dar noch soll eine Anlageberatungssituation geschaffen werden.

Ihr Ansprechpartner:
Heiko Fassel, Generalbevollmächtigter
NSI Netfonds Structured Investments GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg
Tel: +49 40 822 267-367, Fax: +49 40 822 267 12-367, Mobil: +49 171 756 26 75
hfassel@nsi-netfonds.de www.nsi-netfonds.de

NSI Netfonds Structured Investments GmbH
Heidenkampsweg 73
20097 Hamburg
Tel: +49 40 / 8 222 67-367
Fax: +49 40 / 8 222 67-12367
E-Mail: info@nsi-netfonds.de

www.nsi-netfonds.de