

Mülheim

# Hausgroße Galeriewohnung in ruhiger Lage

Objektnummer: 24088011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24088011	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1995		
Stellplatz	2 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Ein erster Eindruck

Das 1995 grundsolide gebaute und äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße und bietet mit seiner guten Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe und Nähe zur Mülheimer City. Bequem erreichen Sie Ihre neue hausgroße Maisonettewohnung in der zweiten Etage mit einem modernen Personenaufzug. Rund 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen hier insgesamt auf zwei Ebenen zur Verfügung, die sich auf fünf gut geschnittene und variabel nutzbare Räume verteilen. Eine zeitlose Mieleküche verbleibt in der geräumigen Küche, die einen direkten Zugang zur 24 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse erlaubt und auch noch Platz für einen Esstisch ermöglicht. Den Mittelpunkt der sonnenverwöhnten Wohnung bildet das große und lichte Wohnzimmer mit offener Galerie und einem weiteren Zugang zur südwestlich ausgerichteten Sonnenterrasse. Hier werden Sie das ganze Jahr mit Ausblick ins Ruhrtal oder mit beeindruckendem Weitblick über das westliche Ruhrgebiet belohnt. Silvester zu feiern, wird künftig ein unvergessliches Erlebnis werden ... Eine Treppe verbindet die offene Galerie mit dem darunterliegenden Wohnzimmer. Auf der oberen Ebene könnte, je nach Familiensituation, Ihr neues Schlafzimmer oder auch ein sehr großzügiges Arbeitszimmer entstehen - Platz und Licht ist ausreichend vorhanden. Ein Kleiderschrank kann durch das angrenzende kleinere "Ankleidezimmer" ersetzt werden. Einen weiteren Raum auf der Galerie nutzen Sie dann wahlweise als Arbeits- oder als zweites (größeres) Ankleidezimmer. Unser attraktives Immobilienangebot eignet sich aufgrund der variabel nutzbaren Räume für eine vierköpfige Familie mit Home-Office genauso wie für Pensionäre mit entsprechendem Platzbedarf. Treppenhausreinigung, Winterdienst und der Gärtner sind bereits in den moderaten Nebenkosten enthalten - Sie brauchen sich um nichts kümmern. Die zwei nebeneinander liegenden, der Wohnung zugeordneten Tiefgaragenstellplätze sind über den Aufzug mit Ihrer Wohnungsetage unmittelbar verbunden, so dass Sie auch bei Regen "trockenen Fußes" nach Hause kommen. Ein dritter Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich erworben werden. Ihr Kellerraum und eine Gemeinschaftswaschküche runden unsere Vorstellung der hausgroßen Eigentumswohnung sinnvoll ab. Bei weiterem Interesse stellen wir Ihnen gerne einen 360 Grad 3-D-Rundgang durch die Wohnung zur Verfügung.

Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung
- Marmor- und Teppichböden
- Rollläden, überwiegend elektrisch
- Wohnzimmer mit großer offener Galerie
- helles geräumiges Duschbad
- Gäste-WC mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- hochwertige Echtholzeinbauküche
- ca. 24 m<sup>2</sup> Dachterrasse (teilweise überdacht)
- herrlicher Ausblick über das Ruhrtal und über weite Teile des westlichen Ruhrgebietes
- eigener Kellerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftswaschküche
- zwei Tiefgaragenstellplätze á Euro 10.000,-
- optional ein weiterer Tiefgaragenstellplatz á Euro 10.000,-



Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Alles zum Standort

Die attraktive Maisonettewohnung liegt in ruhiger und dennoch zentraler Lage Mülheims und besticht durch ihre Weitsicht auf das Ruhrtal. Ansprüche an einen hohen Wohn- und Freizeitwert werden durch die Nähe zur Ruhr und zur Mülheimer Innenstadt erfüllt. Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße (30-iger Zone), Die Anschlussstellen zur A52 wie auch zur A40 erreichen Sie in zehn Autominuten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Kindergärten und Banken sind im nahegelegenen Zentrum von Mülheim Saarn oder in der Mülheimer City zu finden.

Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24088011 - 45468 Mülheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim an der Ruhr  
E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)