Mülheim an der Ruhr

# Großzügige Etagenwohnung mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und Gartenblick

*Objektnummer: 26088026b*




KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr


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

Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26088026b |
| Wohnfläche | ca. 79 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2004 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 259.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 5 m² |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 31.8 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 13.11.2028 | Energie-Effizienzklasse | A |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 2003 |

Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Die Immobilie





Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Die Immobilie





Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Die Immobilie





Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Die Immobilie





Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Die Immobilie





Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# 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: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen hellen und offen gestalteten Etagenwohnung, die durch eine pflegeleichte Ausstattung, eine verbrauchsarme Fußbodenheizung und Ihren modernen Grundriss überzeugt.

Diese rund 79 m² große Eigentumswohnung befindet sich in der 1. Etage eines sehr gepflegten Sechsfamilienhauses. Dank ihres Zuschnitts mit zwei Zimmern und einer offenen Einbauküche (ist bereits im Kaufpreis enthalten) bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für Singles, Paare oder jede andere Lebenssituation, in der Wert auf Wohnkomfort und Flexibilität gelegt wird.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt das großzügig geschnittene, helle Wohn-/Esszimmer ins Auge. Die vielen, teilweise bodentiefen Fenster sorgen den ganzen Tag über für ein freundliches Ambiente und schaffen zusammen mit der offenen Küche einen modernen Lebensmittelpunkt.

An das Wohnzimmer grenzt ein großer überdachter Balkon mit Blick in eine grüne Oase, der Raum für individuelle Gestaltungsideen im Freien bietet - auch wenn es mal regnet.

Die Wohnung verfügt über ein helles Schlafzimmer, dass noch Platz für einen Arbeitsbereich bereit hält und ein kleines "Wohlfühlbadezimmer" mit einer Duschwanne, die den Raum optimal ausfüllt.

Der gepflegte Gesamtzustand des Hauses rundet unser attraktives Immobilienangebot ab.

Gerne senden wir Ihnen auch einen Link zur Online-Besichtigung zu.

Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Ausstattung und Details

- Fernwärme
- Warmwasserzentralversorgung
- Fliesenböden
- Vorrichtung für elektrische Rollläden vorhanden
- helles Badezimmer mit Tageslicht
- offener Küchenbereich zum Wohn-/Esszimmer
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- großer, gut geschnittener und überdachter Balkon
- Glasfaseranschluss
- eigener Kellerraum
- Waschküche mit separaten Stellplatz

Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Alles zum Standort

Unsere helle Etagenwohnung befindet sich fußläufig zu den Ruhrauen in Mülheim-Mintard. Hier wohnen Sie ruhig aber zentral mit kurzen Wegen zu den Autobahnanschlüssen der BAB 3 und der BAB 52. Diese führen Sie schnell nach Duisburg, Essen, Oberhausen oder Düsseldorf. Zum Düsseldorfer Flughafen sind es nur ca. 18 Autominuten.
Eine Bushaltestelle ist nicht weit entfernt und bringt Sie bequem ins „Saarner Dorf“ oder auch nach Essen-Kettwig.

Mülheim-Mintard als südwestlichster Stadtteil Mülheims grenzt an Ratingen-Breitscheid und Essen-Kettwig und ist ganz auf naturnahes Wohnen und Erholung ausgerichtet. Ideal für sportbegeisterte Eigentümer jeden Alters, da die unmittelbare Nähe zur Ruhr oder zum Auberg zum Walken, Laufen, Radfahren, Reiten oder anderen Outdoor-Beschäftigungen geradezu einlädt.
Die Mülheimer "Weiße-Flotte" unterhält an der Ruhr in Mintard eine fußläufig erreichbare Anlagestelle direkt neben einem sehr beliebten Ausflugslokal. Vielleicht Ihr künftiges „Lieblingslokal“?

Objektnummer: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Sonstige Angaben

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: 26088026b - 45481 Mülheim an der Ruhr

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr
Tel.: +49 208 - 46 93 179 0
E-Mail: muelheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com