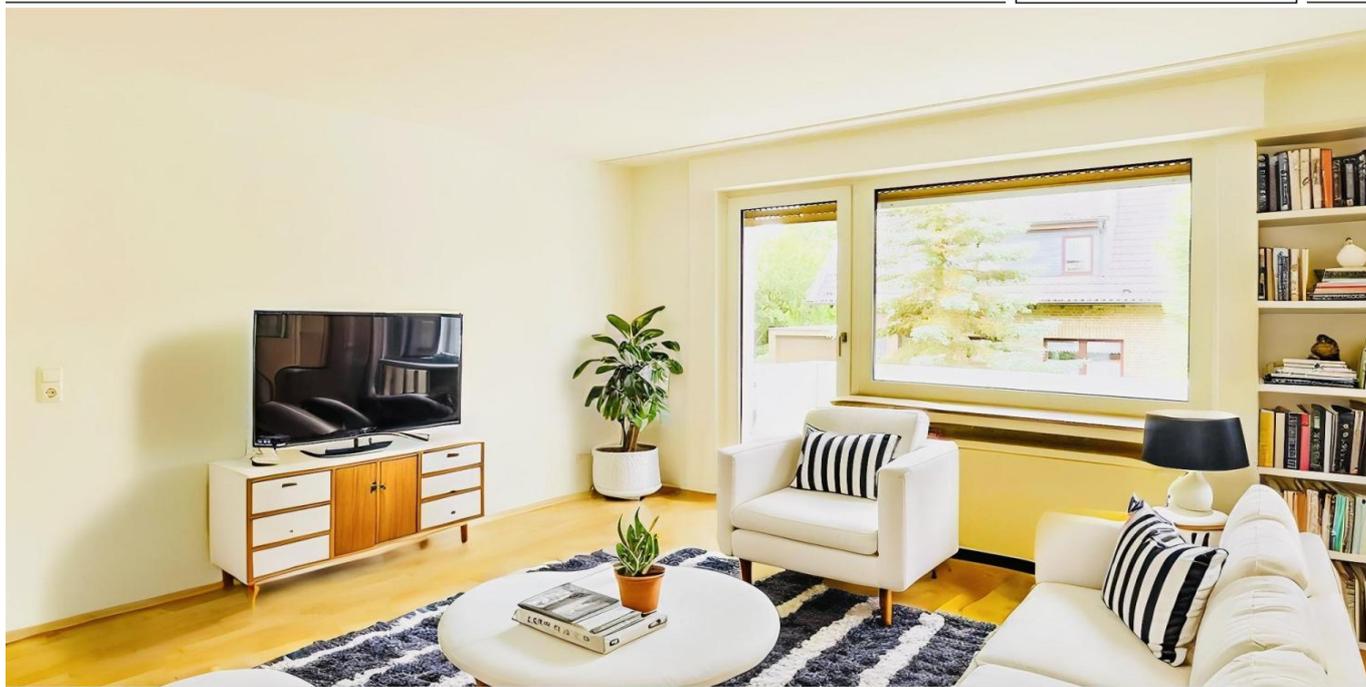


Mülheim

# Einzugsbereite Zweizimmerwohnung in Saarn

Objektnummer: 25088015



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

MIETPREIS: 545 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

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

Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25088015
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Mietpreis	545 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Die Immobilie



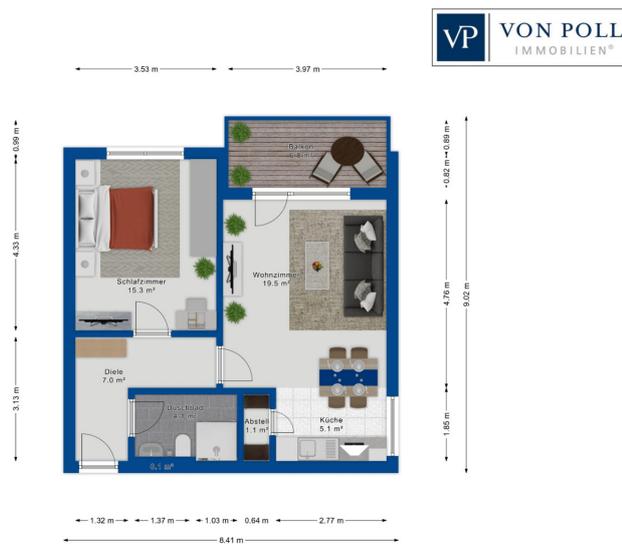
Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088015 - 45481 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: 25088015 - 45481 Mülheim**

## Ein erster Eindruck

Unsere schön geschnittene Erdgeschosswohnung wurde 2019 umfangreich modernisiert und präsentiert sich im einzugsbereiten Zustand. Sie besticht durch ihre klare Raumaufteilung sowie durch eine moderne Ausstattung und eignet sich mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideal für Singles.

Beim Betreten der Hochparterre-Wohnung gelangen Sie in den Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit einer offenen, gut ausgestatteten Einbauküche, die bereits im Mietpreis enthalten ist. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem großzügigen Balkon, der ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Schlafzimmer, das genügend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank bereithält. Das hell geflieste Duschbad wurde im Rahmen der Modernisierung im Jahr 2019 erneuert und lädt nicht nur morgens mit einer geräumigen Walk-In-Dusche ein.

Ein Bezug ist ab dem 01.10.25 oder nach Absprache auch früher möglich. Haustiere (Hunde oder Katzen) sind leider nicht erlaubt.

Bei weiterem Interesse senden wir Ihnen gerne einen Link zur Onlinebesichtigung zu.

Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Ausstattung und Details

- modernisierte extrem sparsame Nachtspeicherheizung (2019)
- modernisiertes helles Duschbad
- Laminatböden
- elektrische und programmierbare Rollläden
- abschließbare Fenster
- Einbauküche mit Induktionsfeld, Spülmaschine, Kühlschrank und Gefrierfach
- Keller
- Waschküche mit eigener Waschmaschine
- großer Balkon

Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Alles zum Standort

Unser Mietangebot befindet sich "am Fuß der Saarner Kuppe". Hier wohnen Sie ruhig und dennoch zentral. Ein Lebensmittelgeschäft und ein Bäcker sind fußläufig erreichbar - Kindergärten und Schulen ebenfalls. Aufgrund der guten Infrastruktur und des hohen Freizeitwertes ist Saarn einer der beliebtesten Stadtteile Mülheims und ganz auf naturnahes Wohnen und Erholung ausgerichtet. Das beliebte „Dorf Saarn“ ist zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen und lädt zum gemütlichen Bummeln ein.

Aufgrund der kurzen Entfernungen zu Autobahnanschlüssen und öffentlichen Verkehrsmitteln stellt die „Saarner Kuppe“ einen perfekten Standort zum Wohnen dar. Die A 52 liegt im nahen Umkreis und auch die A 40 und A3 sind nach kurzer Fahrt zu erreichen. Bushaltestellen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie in ca. 18 Autominuten. Die Düsseldorfer Innenstadt ist rund 20 Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 25088015 - 45481 Mülheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25088015 - 45481 Mülheim

## 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](mailto:muelheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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