

Mülheim - Saarn

# Starke Substanz mit guter Rendite In Mülheim-Saarn

Objektnummer: 26088010



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 414 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 923 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

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

Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26088010	Kaufpreis	849.000 EUR
Wohnfläche	ca. 414 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1963	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisierung / Sanierung	2026
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 414 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

**Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>132.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.02.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1995</b>

Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



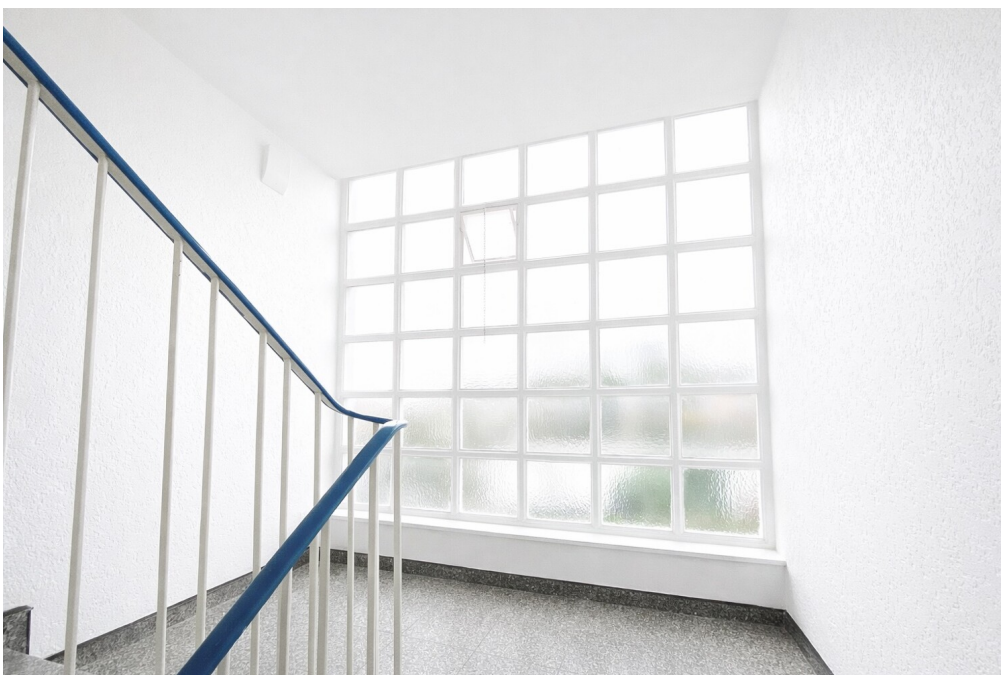
Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## Die Immobilie



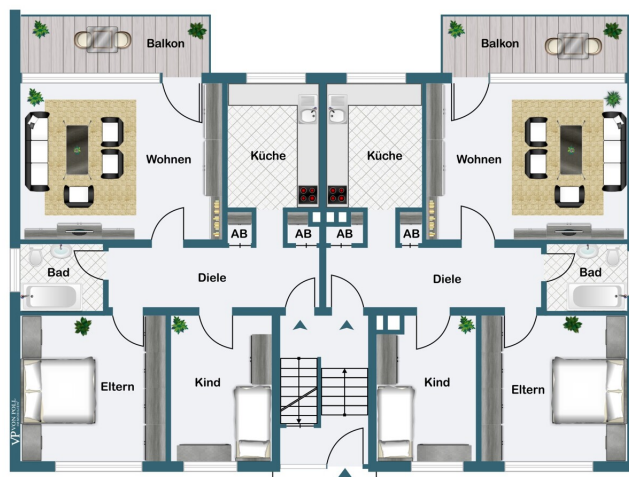
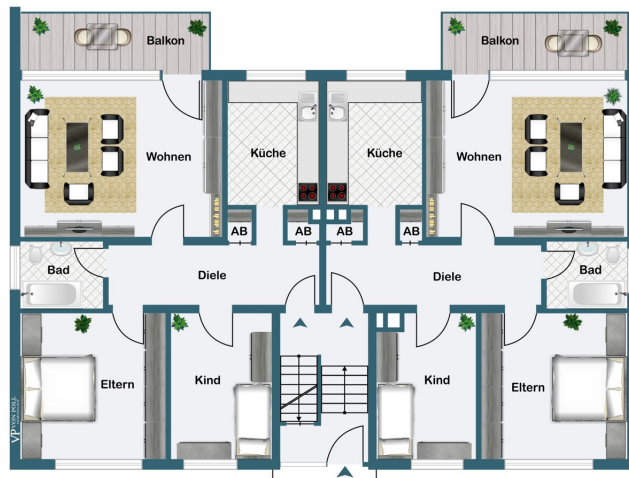
Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

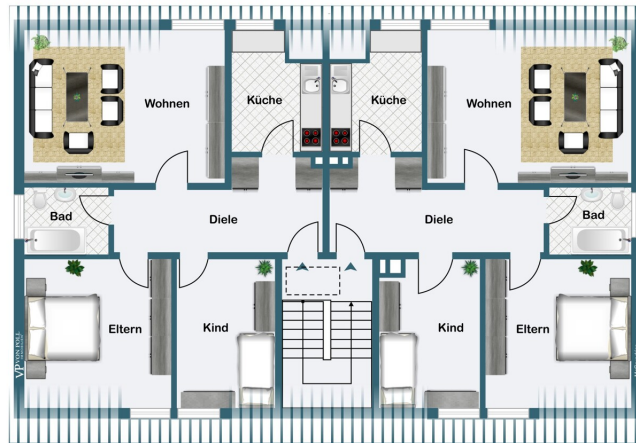
## Die Immobilie



Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## 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: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## **Ein erster Eindruck**

Wir freuen uns Ihnen eine laufend in Stand gehaltene Kapitalanlage in grüner Umgebung mit optimaler Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte anbieten zu können. Unser Sechs-Familienhaus befindet sich in Mülheim-Selbeck in einer verkehrsberuhigten Zone ca. 35 Meter von der Strasse zurückgesetzt auf einem ca. 929 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das zuletzt 2026 modernisierte, zweizügige und vollvermietete Haus bietet Ihnen insgesamt 414 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine gepflegte Vollunterkellerung und sechs Garagen. Alle Wohneinheiten sind als Dreizimmerwohnung aufgeteilt, vier davon als ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnungen mit einem schönen Balkon mit Blick ins Grüne und die beiden Dachgeschosswohnungen mit ca. 63 m<sup>2</sup> ohne "Freisitz".

Aktuell werden ca. Euro 48.360,- Jahresnettokaltmiete erzielt. Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis liegt damit heute aktuell bei nur Euro 8,71 und ist weiter entwicklungsfähig. Hierbei reicht die Mietzinsspanne von Euro 6,68 bis Euro 11,47 pro Quadratmeter. Mittelfristig rechnen wir mit einer jährlichen Nettokaltmiete und Garagenmiete in Höhe von Euro 59.688,- oder ca. 7,0 % Rendite.

Unser Eigentümer hat immer Wert auf eine gepflegte Mietergemeinschaft gelegt und auf ein gutes Miteinander. Er würde sich freuen, wenn ein neuer Eigentümer diese Tradition fortsetzen könnte.

### **Hinweis zu den Bildern:**

Zur Wahrung der Privatsphäre der im Haus lebenden Mieter sind einige Bilder mit einer KI überarbeitet worden. Hierbei wurden nur die vorhandenen Möbel oder persönliche Gegenstände entfernt und/oder gegen andere Möbel ausgetauscht.

**Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## **Ausstattung und Details**

- Erneuerung der Ölzentralheizung mit Wärmepumpenready, neuer Brenner, neue Pumpen und neue Ölleitungen (04.2026)
- drei modernisierte Bäder (2017, 2023, 2025)
- Komplettsanierung von drei Wohnungseinheiten (2017, 2023, 2025)
- vollständige Erneuerung der Garagendächer (2020)
- zwei Gauben, Dachfirst und Schornstein erneuert (2020 und 2023)
- 1. OG Balkonsanierung (2025/2026)
- Treppenausmodernisierung (2025/2026)
- 2026 Dämmung der obersten Geschossdecke, Sanierung Kellerabgang und Sockel des Wohnhauses

**Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## **Alles zum Standort**

Wer gerne im Grünen wohnt und dennoch die Vorteile einer größeren Stadt nicht missen will, findet mit unserem attraktiven Renditeobjekt genau die richtige Symbiose für seine Mieter.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Ratingen Breitscheid, Mülheim-Saarn oder vor der Haustür in Selbeck zu Fuß zu erreichen - ein Bäcker befindet sich direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite. Die umliegenden Felder und Waldgebiete und die Nähe zu den Saarner Ruhrauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radwanderungen ein. Fußball- und Tennisplätze, Reitställe, sowie der nahe Golfplatz runden das reichhaltige Sportangebot ab. Die Rhein-Ruhr-Metropolen Düsseldorf, Essen und Duisburg sind nur wenige Autominuten von unserem attraktiven Anlageobjekt entfernt. Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Ihre Mieter über das Autobahnkreuz BAB 3 und BAB 52 in ca. 15 Autominuten. Vor diesem Hintergrund ist Mülheim-Selbeck für viele der perfekte Standort zum Wohnen.

**Objektnummer: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## Weitere Informationen

**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: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## **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)**