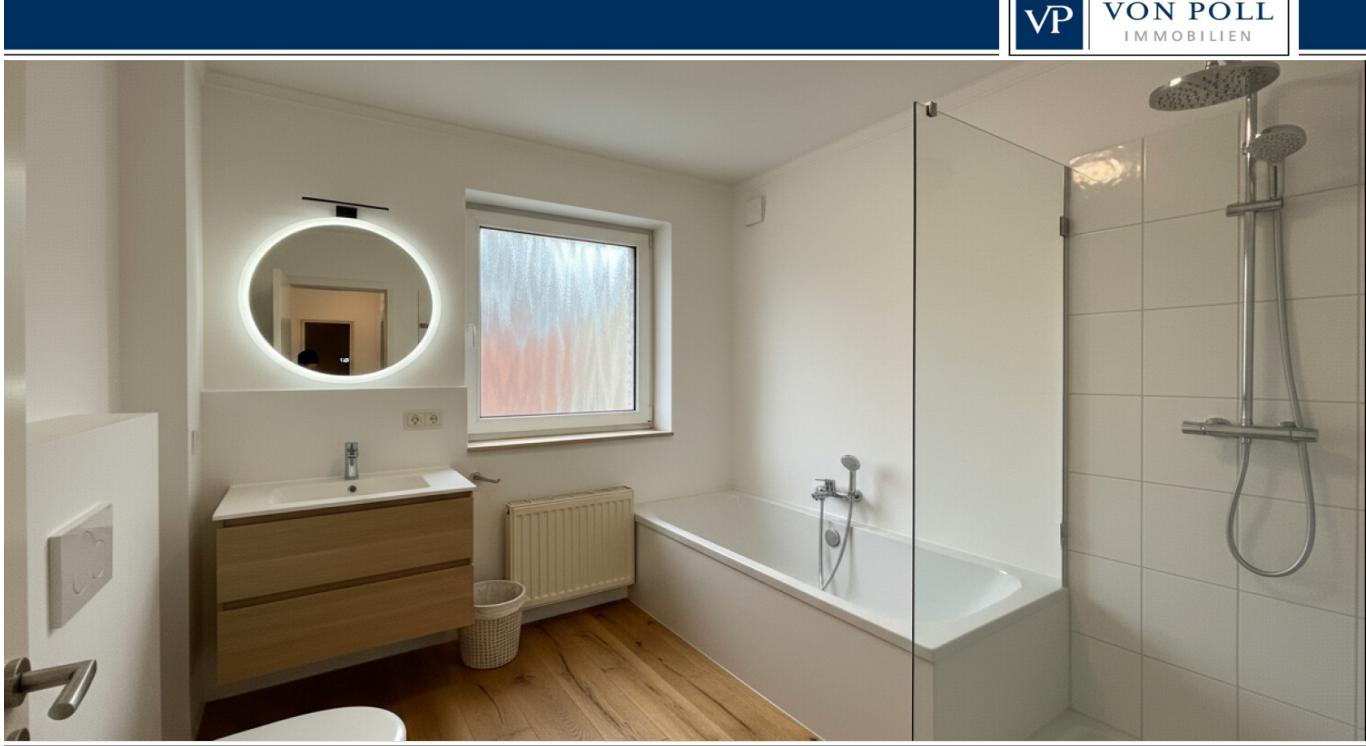


Mülheim an der Ruhr

# Helle moderne Etagenwohnung mit großzügigem Wohngefühl in Mülheim-Saarn

*Objektnummer: 26088006*



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26088006 - 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: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26088006	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Duplex, 7000 EUR (Verkauf)		

**Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	74.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2035	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



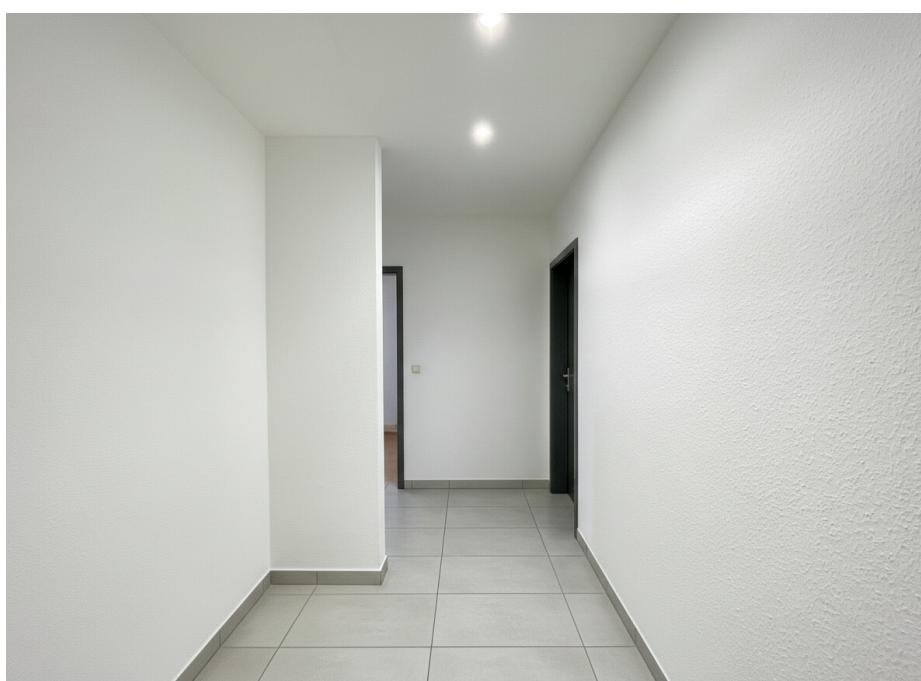
Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



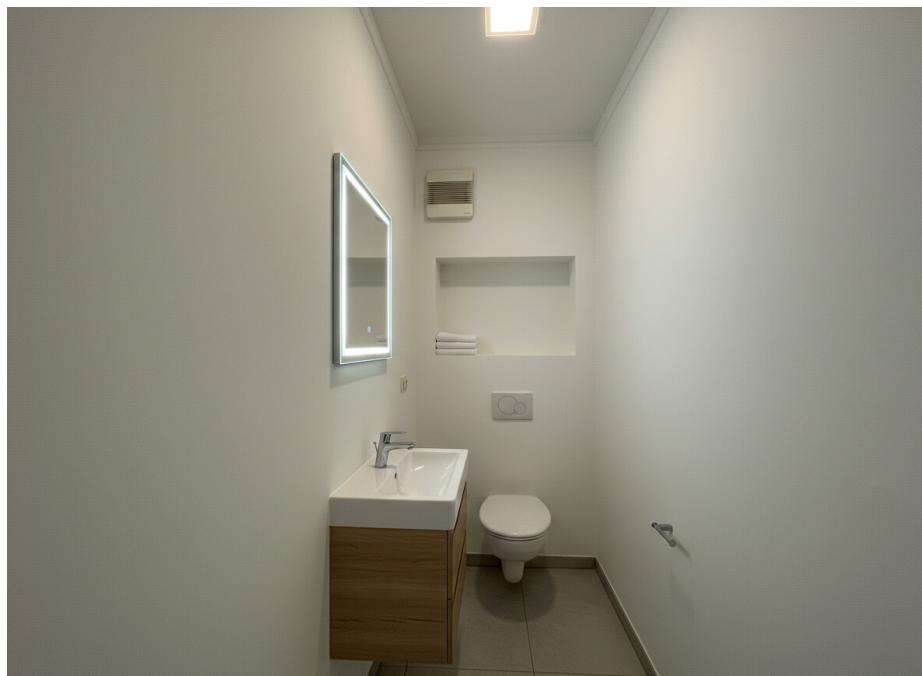
Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr**

## Grundrisse

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN®



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: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer hellen und gut aufgeteilten Eigentumswohnung, die durch ihre pflegeleichte Ausstattung überzeugt.

Diese rund 92 m<sup>2</sup> große Etagenwohnung wurde 1993 in massiver Bauweise erbaut und befindet sich in der 1. Etage in einem gepflegten Sechsfamilienhaus. Dank ihres Zuschnitts mit drei Zimmern und einer offenen Küche bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder jede Lebenssituation, in der Wert auf Wohnkomfort und Flexibilität gelegt wird. Das Raumangebot eignet sich ideal für bis zu drei Personen.

Bereits beim Betreten fällt das großzügig geschnittene, helle Wohnzimmer ins Auge. Die bodentiefen Fenstern sorgen den ganzen Tag über für ein freundliches Wohngefühl und schaffen zusammen mit der offenen Küche einen modernen Lebensmittelpunkt.

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

Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Schlafzimmer und eignet sich damit bestens für unterschiedlichste Anforderungen: sei es als klassisches Schlafzimmer, als Gästezimmer oder auch als Homeoffice. Ein funktional ausgestattetes Badezimmer (mit Dusche und Badewanne) sorgt für Komfort im täglichen Gebrauch.

Der Zustand dieser Wohnung ist gepflegt, was sich im gesamten Erscheinungsbild des Hauses ebenfalls widerspiegelt.

Umgestaltungsmöglichkeiten der Böden oder auch der Nassräume haben wir Ihnen im Exposé beispielhaft visualisiert.

Unser attraktives Immobilienangebot wird durch eine Duplexgarage und einen Kellerraum abgerundet.

Die Wohnung befindet sich in Mülheim-Saarn nicht unweit des "Dorfes". Sie profitieren hier von einer Wohnsituation, die sowohl Privatsphäre als auch die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens vereint.

**Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr**

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung
- Warmwasserzentralversorgung
- Laminat- und Fliesenböden
- helles Vollbad mit Tageslicht
- Gäste-WC
- offener Küchenbereich zum Wohn-/Esszimmer
- großer überdachter Balkon
- eigener Kellerraum
- Waschküche
- Duplexgarage (Euro 7.000,-)

**Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr**

## Alles zum Standort

Unsere angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der Nähe des beliebten "Dorfes Saarn". Hier wohnen Sie 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.

Das Naherholungsgebiet „Auberg“, der Uhlenhorster Wald und die Ruhrauen sind nicht weit entfernt. Das Stadtteilzentrum Saarn erreichen Sie fußläufig.

Saarn als südlichster Stadtteil Mülheims ist ganz auf naturnahes Wohnen und Erholung ausgerichtet. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Edeka, Netto, Restaurants, Apotheken, etc.) liegen nicht weit entfernt. Alles andere können Sie im beliebten „Dorf Saarn“ erledigen.

**Objektnummer: 26088006 - 45481 Mülheim an der Ruhr**

## Sonstige Angaben

**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: 26088006 - 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](mailto:muelheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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