

Mülheim - Broich

# Stadtnahe, ruhige Etagenwohnung mit Aufzug und TG-Stellplatz

Objektnummer: 26088007a



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

**KAUFPREIS: 273.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich**

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

Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Auf einen Blick

Objektnummer	26088007a	Kaufpreis	273.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baujahr	1992	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 12000 EUR (Verkauf)		

**Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	132.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



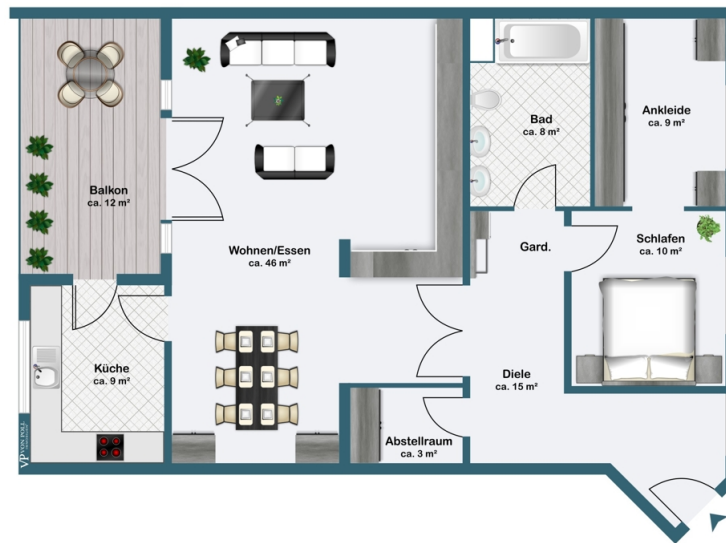
Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Die Immobilie



Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## 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: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich**

## Ein erster Eindruck

Diese grundsolide Eigentumswohnanlage wurde 1992 fertig gestellt und entspricht auch heute noch gehobenen Ansprüchen. Vis-à-Vis mit dem Mülheimer Schloß Broich und der Nähe zur Ruhr und der Nähe zur Stadtmitte bietet diese gut geschnittene Eigentumswohnung eine optimale Ausgangslage für viele Aktivitäten.

Ein liches Treppenhaus oder der Aufzug führen Sie aus der Tiefgarage zu Ihrer Wohnung in die 2. Etage. Hier empfängt Sie die großzügig angelegte Diele. Das Herzstück der rund 107 m<sup>2</sup> Wohnung bildet der helle Wohn-/Essbereich mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die angrenzende mit zwei bodentiefen Fenstern ausgestattete Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das weiß geflieste Badezimmer bietet Ihnen viel Raum, um auch Ihre Waschmaschine unterzubringen. Sollte Ihnen die heutige Badewanne etwas zu "sperrig" sein, können Sie diese ohne viel Aufwand gegen eine großzügige Dusche (siehe Designbeispiel) austauschen. Ein kleines Schlafzimmer wird durch das angrenzende Schrankzimmer komplettiert und summiert sich dadurch auf stolze 19 m<sup>2</sup>. Damit ist also viel Platz für Ihre Garderobe vorhanden. Der südlich ausgerichtete, gut geschnittene Balkon erlaubt einen Blick in die grüne Umgebung. Trotz der Nähe zur Straße ist es in der Wohnung auf dem Balkon erstaunlich ruhig.

Die von uns angebotene Wohnung eignet sich optimal für ein bis zwei Personen und bietet über den dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz einen senioren- und behindertengerechten Zugang zum Haus.

Gerne senden wir Ihnen bei weiterem Interesse einen Online-Besichtigungslink zu.

Wichtiger Hinweis zur Zentralheizung: Die Heizung wurde 2025 erneuert. Es liegt zur Zeit noch kein neuer Energieausweis vor.

**Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich**

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Natursteinfliesen- oder Fliesenböden
- teilweise Rollläden
- großzügiger Balkon in Südausrichtung
- elektrische Markise
- eigener Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche
- Tiefgaragenstellplatz ( Euro 12.000,-)

**Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich**

## Alles zum Standort

Diese attraktive Etagenwohnung liegt zentral und trotzdem ruhig im Mülheimer Stadtteil Broich.

Eine U-Bahn- und eine Straßenbahnhaltestelle befinden sich vor Ihrer Haustür. Die Mülheimer Stadthalle, das Schloß Broich, das herrliche MüGa-Gelände und die Ruhr liegen in unmittelbarer "Rufweite". Das Stadtteilzentrum Broich mit einer guten Infrastruktur und allen Ärzten ist ebenfalls in wenigen Fußminuten zu erreichen.

**Objektnummer: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich**

## 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)