

Mülheim

# Old building enthusiasts: Three-family house with charm and return on investment

*Property ID: 25088011*



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

**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 486 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## At a glance

Property ID	25088011
Living Space	ca. 206 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	1913

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Rentable space	ca. 206 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	221.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.07.2034	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



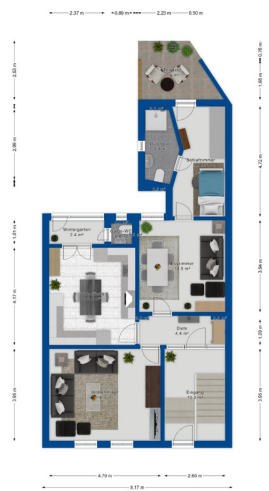
Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## Floor plans





**Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim**

## A first impression

Our charming investment property, built in 1913, has been lovingly maintained and continuously modernized by the owners over the years and is currently in excellent condition, requiring no further intervention. The three-family house is divided into two apartments of 73 m<sup>2</sup> each (ground and first floors) and one apartment (second floor) with approximately 60 m<sup>2</sup> of living space. The two larger apartments have been rented to the same tenants for many years. The move-in ready apartment on the second floor is available for immediate occupancy. With a total annual net rental income of €17,040, the house offers considerable development potential. The new owner will already achieve a multiplier of 19.3. The rent per square meter for the ground floor and first floor apartments is €5.75 and €6.85, respectively. We would be happy to send you a link to an online viewing of the house if you are interested.

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## Details of amenities

- Gaszentralheizung (Brennwert aus 2013)
- Kernsanierung Erdgeschoss 2002
- Kernsanierung Obergeschoss 2012
- Neugestaltung der Stulfassade zur Straße 2011
- Neugestaltung der Gartenfassade 1993
- Dacherneuerung inkl. Dämmung (ca. 1990)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1991 und 2004)
- helle modernisierte Duscbäder in allen Wohneinheiten
- erneuerte Haustüranlage (2004)
- Rollläden im Erdgeschoss
- Gegensprechanlage
- modernisierte Elektrik
- langjährige Mietverträge

**Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim**

## All about the location

Unser charmantes und sehr gepflegtes Dreifamilienhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten (30-iger Zone) Seitenstraße in Mülheim-Winkhausen. Schulen und Kindergärten sind nicht weit entfernt. Die Gustav-Heinemann-Gesamtschule ist fußläufig erreichbar. Mit den nahe gelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie in wenigen Minuten in der Mülheimer Innenstadt. Die Nachbarstadt Essen liegt nur sechs Autominuten entfernt.

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 221.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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