

Mülheim - Broich

# Stadtnahe, ruhige Etagenwohnung mit Aufzug und TG-Stellplatz

Property ID: 26088007a



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

**PURCHASE PRICE: 273.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

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

- 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: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich**

## At a glance

Property ID	26088007a	Purchase Price	273.000 EUR
Living Space	ca. 107 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1992		
Type of parking	1 x Underground car park, 12000 EUR (Sale)		

Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	11.12.2028	Final energy consumption	132.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



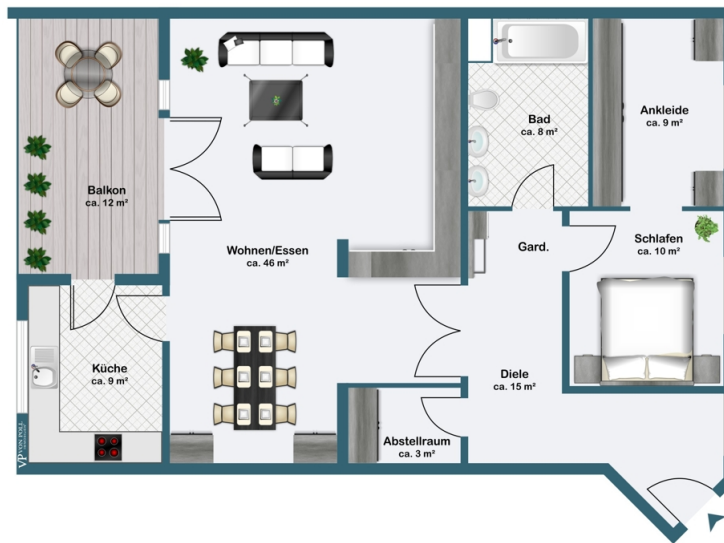
Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## The property



Property ID: 26088007a - 45479 Mülheim - Broich

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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

## A first impression

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.

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

## Details of amenities

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

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

## All about the location

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.

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

## Other information

**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.

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

## 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)