

Mülheim - Holthausen

# Belétage in Holthausen am Witthausbusch mit Aufzug und Tiefgaragenplatz

Property ID: 26088024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen**

- **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: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## At a glance

Property ID	26088024	Purchase Price	219.000 EUR
Living Space	ca. 83 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Year of construction	1995	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park, 12000 EUR (Sale)		

Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.03.2034	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## The property



Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## The property



Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## The property



Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## The property



Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## The property



Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## The property



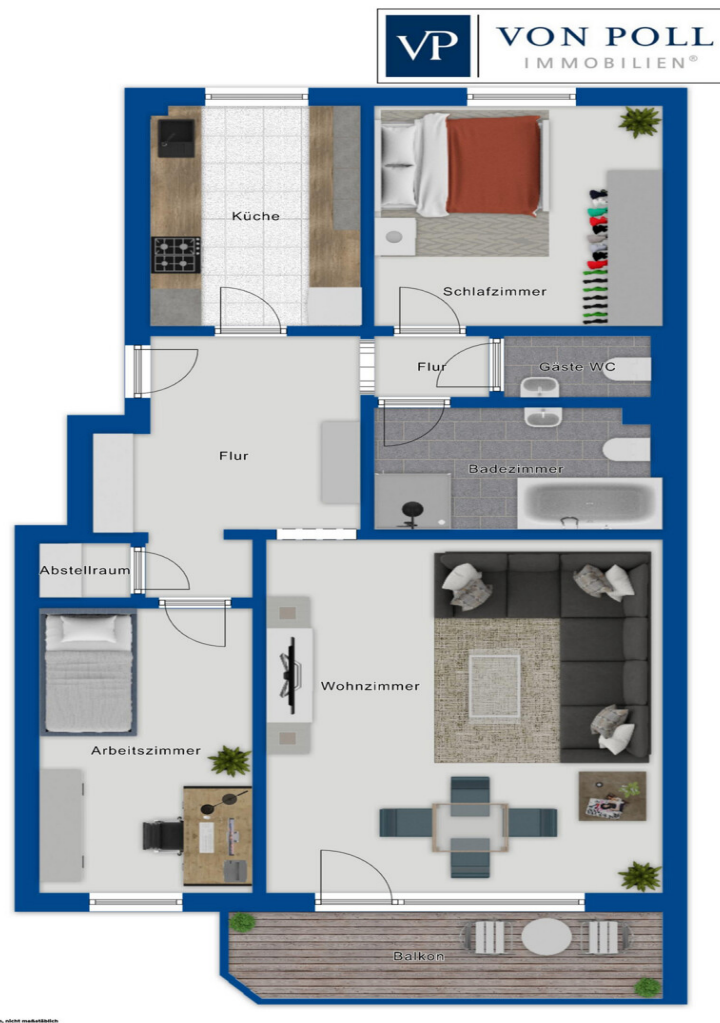
Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## The property



Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen

## 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: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen**

## **A first impression**

Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1995 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> und insgesamt drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmer, ein attraktives Zuhause für eine kleine Familie oder ein Paar. Die fußläufige Lage zum Witthausbusch und zur Ruhr ermöglicht urbanes und dennoch naturnahes Wohnen mit vielen Freizeitmöglichkeiten.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt mittels Personenaufzug – bequem, seniorengerecht und barrierearm. Das Wohnzimmer überzeugt durch große Fensterfronten und einen direkten Zugang zum überdachten Balkon, der mit seinem Ausblick ins Grüne zum Verweilen einlädt. Auch bei Regen bleibt der Balkon angenehm nutzbar.

Der Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für geselliges Beisammensein. Der Boden im Wohnbereich besteht aus hellem Laminat und verleiht dem Raum eine warme Atmosphäre. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Helle Bodenfliesen sorgen hier für eine pflegeleichte Nutzung.

Das Arbeitszimmer zeichnet sich durch die ruhige Lage mit Blick in den Garten aus. Es eignet sich natürlich ebenso als Kinder- oder Gästezimmer. Ihr neues Schlafzimmer bietet genug Platz für ein Doppelbett und einen größeren Kleiderschrank.

Im gegenüberliegenden Badezimmer erwartet Sie eine Kombination aus Badewanne und separater Duschkabine mit modernen Armaturen.  
Das separate Gäste-WC ist ebenfalls hell und modern gefliest.

Zum Objekt gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der das Parken komfortabel und sicher macht. Selbstverständlich steht Ihnen ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Hausgemeinschaft besteht aus zehn Wohneigentümern und verspricht ein angenehmes Miteinander in einem überschaubaren Rahmen. Neben dem "Hausgeld" fällt ein monatlicher Erbbauzins in Höhe von Euro 198,- an.

Für eine kleine Familie oder ein Paar geeignet, seniorengerecht mit Personenaufzug, Tiefgaragenstellplatz und Einbauküche präsentiert sich diese Wohnung als attraktives Angebot in einer zentralen und grünen Umgebung.

Gerne bieten wir Ihnen auf Anfrage auch einen Online-Link zur 360°-Besichtigung an.

**Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen**

## **Details of amenities**

- Gaszentralheizung mit Durchlauferhitzer
- seniorengerecht mit Aufzug
- doppelverglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- hell gefliestes Vollbad
- separates Gäste-WC
- Laminat, Fliesen
- Einbauküche inklusive
- geräumiger überdachter Balkon (Loggia)
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. Euro 12.000,-)

**Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen**

## All about the location

Mülheim-Holthausen besticht durch eine hervorragende Infrastruktur. Direkt "vor Ihrer Tür" ist eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle, die Sie schnell in die Innenstadt und die anderen Stadtteile bringt, während die fußläufige Nähe zu Geschäften und Ärzten kurze Wege im Alltag garantiert. Hier wohnen Sie in einem harmonischen Umfeld, das Geborgenheit und Bequemlichkeit vereint.

Der nahegelegene Witthausbusch und die nahegelegene Ruhr laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. So bietet der Witthausbusch neben großzügigen Grünflächen ein Wildgehege und Spielplätze. In unmittelbarer Umgebung der Ruhr finden Sie hingegen Wanderwege, die Möglichkeit zu angeln und sogar ein Outdoorgym.

In Mülheim-Holthausen finden Sie ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch seine Naturnähe zum Witthausbusch und zur Ruhr genauso wie durch seine hervorragende Verkehrslage zur Innenstadt und in die Nachbarstädte Essen, Oberhausen oder Duisburg geprägt ist. Auch den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in nur 30 Minuten.

**Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26088024 - 45470 Mülheim - Holthausen**

## 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)**