

Mülheim an der Ruhr

## Zwei modernisierte Etagenwohnungen mit Balkon und Rendite in ruhiger Lage

*Número de propiedad: 26088002*



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

**PRECIO DE COMPRA: 208.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## De un vistazo

Número de propiedad	26088002	Precio de compra	208.000 EUR
Superficie habitable	ca. 122 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1976	Modernización / Rehabilitación	2007
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 7000 EUR (Venta)	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Superficie alquilable	ca. 122 m <sup>2</sup>
		Características	Balcón

Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	188.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.09.2028	Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propiedad



Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propiedad



Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propiedad



Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propiedad



Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propiedad



Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propiedad



Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Planos de planta



Planen sind Maßstab



Planen sind Maßstab

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## Una primera impresión

Unser Investorenpaket beinhaltet zwei attraktive und modernisierte Wohneinheiten mit ca. 78 m<sup>2</sup> und ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in Mülheim Winkhausen.

Die Etagenwohnungen sind seit Jahren an ruhige Mieter vermietet. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen aktuell Euro 10.680,- (ohne Garage). Damit bietet unser Angebot kurzfristig noch Steigerungspotential auf jährlich ca. Euro 12.400,-.

Bei weiterem Interesse senden wir Ihnen gerne zu jeder Wohneinheit einen Online-Besichtigungslink zu.

**Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## Detalles de los servicios

- Gaszentralheizung
- moderne offene Grundrisse
- modernisierte helle Badezimmer (2007)
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss oder W-Anschluss im Badezimmer
- große Balkone mit Blick ins "Grüne"
- eine PKW-Garage
- zwei geräumige Kellerräume

**Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## Todo sobre la ubicación

Unser gepflegtes Mehrfamilienhaus 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 BAB 40 Anschlussstelle Winkhausen erreichen Sie in 3 Minuten und führt Sie in wenigen Autominuten nach Duisburg, Oberhausen oder Essen.

**Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 188.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

**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.

**Número de propiedad: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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