

Mülheim

## Amateurs de vieilles demeures : Maison de trois logements pleine de charme et offrant un bon retour sur investissement

CODE DU BIEN: 25088011



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

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 486 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25088011        |
| Surface habitable     | ca. 206 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 8               |
| Salles de bains       | 3               |
| Année de construction | 1913            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 329.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 100 m²                                                                |
| Espace locatif               | ca. 206 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse                                                                  |

CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.07.2034           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 221.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2013                      |

CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



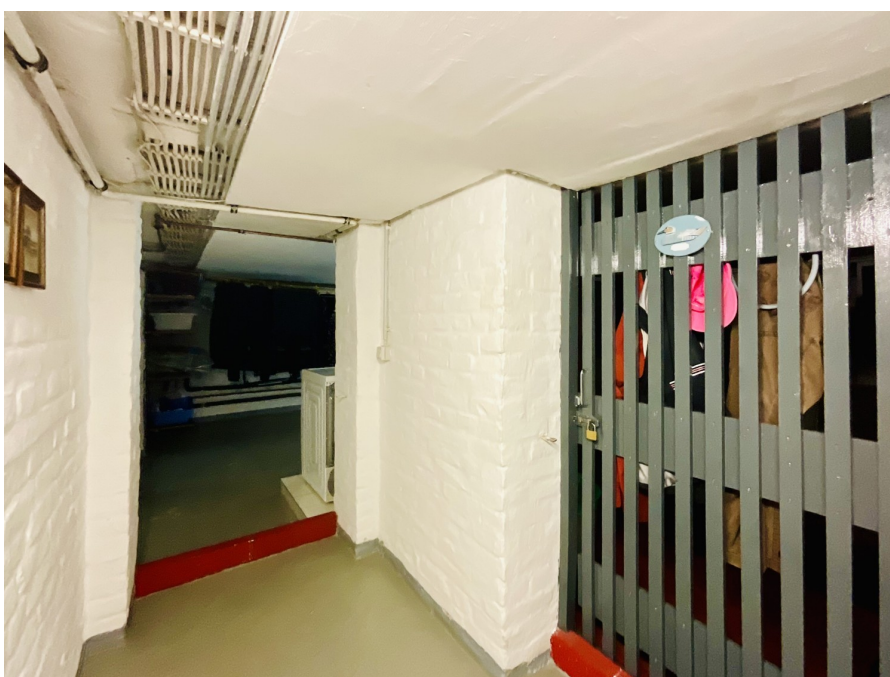
CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## La propriété



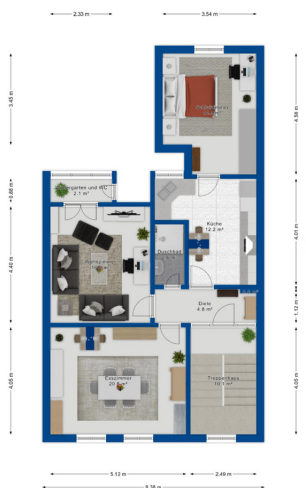
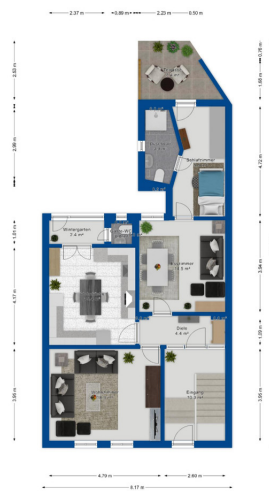
CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

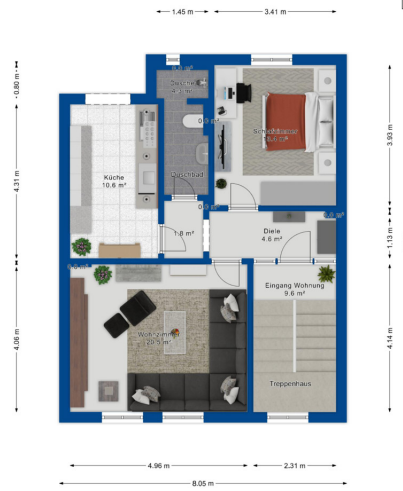
## La propriété



CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim

## Plans d'étage





**CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim**

## Une première impression

Notre charmante maison de ville, construite en 1913, a été soigneusement entretenue et modernisée au fil des ans par ses propriétaires et se trouve actuellement en excellent état, ne nécessitant aucun travaux. Cette maison de trois logements est divisée en deux appartements de 73 m<sup>2</sup> chacun (rez-de-chaussée et premier étage) et un appartement (deuxième étage) d'environ 60 m<sup>2</sup> de surface habitable. Les deux appartements les plus grands sont loués aux mêmes locataires depuis de nombreuses années. L'appartement du deuxième étage, prêt à emménager, est disponible immédiatement. Avec un revenu locatif net annuel total de 17 040 €, la maison offre un potentiel de développement considérable. Le nouvel acquéreur bénéficiera d'un multiplicateur de 19,3. Le loyer au mètre carré est de 5,75 € pour le rez-de-chaussée et de 6,85 € pour le premier étage. Si vous êtes intéressé(e), nous serons ravis de vous envoyer un lien pour une visite virtuelle de la maison.

**CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim**

## Détails des commodités

- Gaszentralheizung (Brennwert aus 2013)
- Kernsanierung Erdgeschoss 2002
- Kernsanierung Obergeschoss 2012
- Neugestaltung der Stilfassade 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

**CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25088011 - 45473 Mülheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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