

Mülheim an der Ruhr

# Zwei modernisierte Etagenwohnungen mit Balkon und Rendite in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26088002



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

**PRIX D'ACHAT: 208.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

- 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: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26088002</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>208.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>	<b>Interest/Investment houses</b>	<b>Immeuble d'habitation</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1976</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage, 7000 EUR (Vente)</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2007</b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	188.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2028	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La propriété



CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## **Une première impression**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## 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)**