

Mülheim - Saarn

# Starke Substanz mit guter Rendite In Mülheim-Saarn

Αριθμός ακινήτου: 26088010



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 849.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 414 m<sup>2</sup> • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 923 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>26088010</b>	???? ??????	<b>849.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 414 m<sup>2</sup></b>	??????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
???? ????????????	<b>1963</b>		
		???? ????????????	<b>2026</b>
		???????? ????????????	<b>??????</b>
		???????????????? ??????	<b>ca. 414 m<sup>2</sup></b>
		??????	<b>?????, ??????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ?????????? ??????????	132.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ????????????? ?????? ??	21.02.2027	????????? ????????????? ?????????	E
		???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	1995

Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ???????



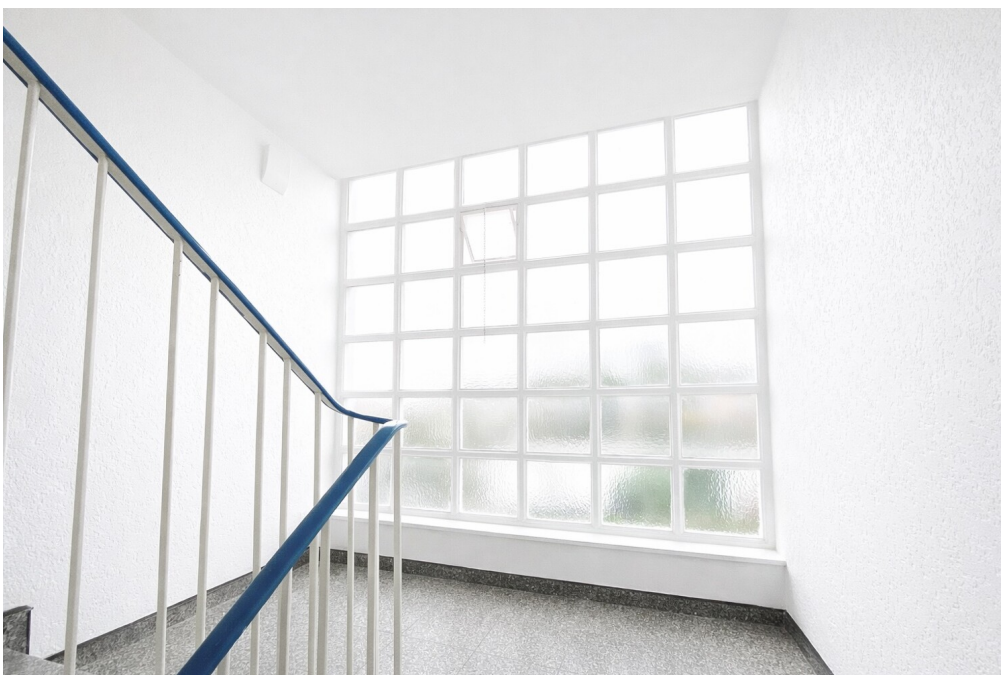
Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

?? ????????



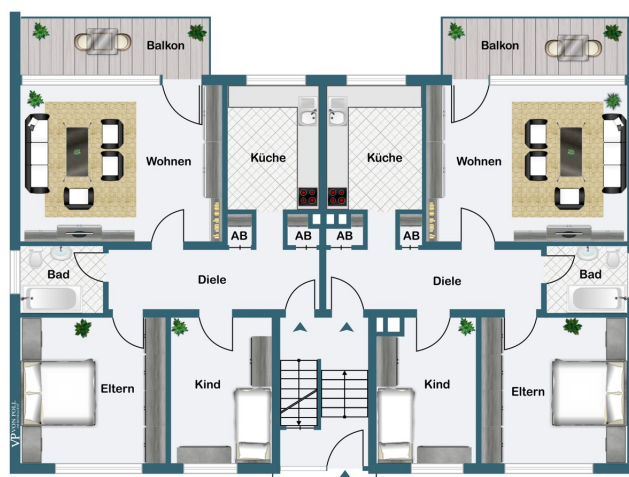
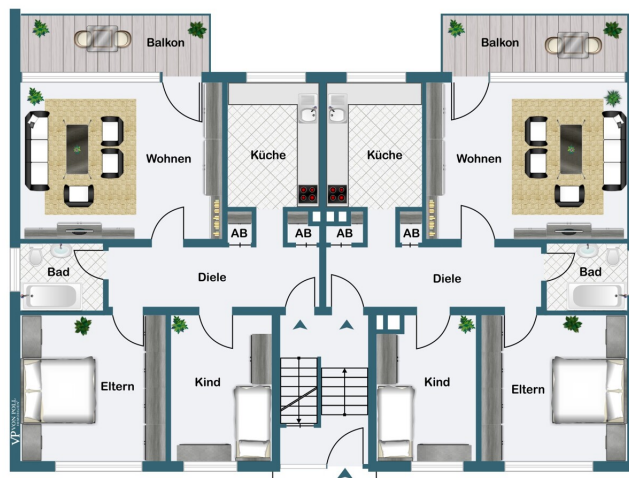
Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

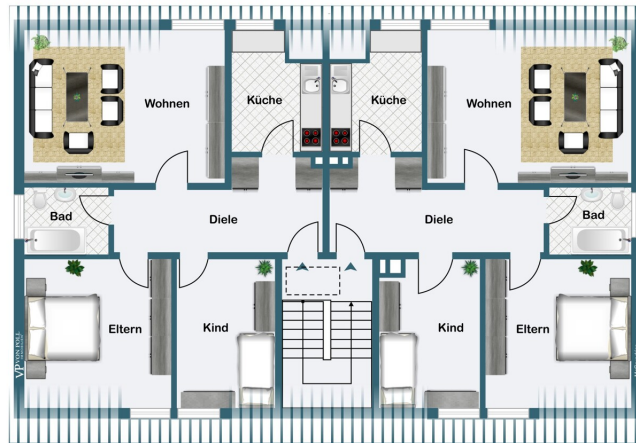
?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

**??? ????? ?????????**

Wir freuen uns Ihnen eine laufend in Stand gehaltene Kapitalanlage in grüner Umgebung mit optimaler Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte anbieten zu können. Unser Sechs-Familienhaus befindet sich in Mülheim-Selbeck in einer verkehrsberuhigten Zone ca. 35 Meter von der Strasse zurückgesetzt auf einem ca. 929 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das zuletzt 2026 modernisierte, zweizügige und vollvermietete Haus bietet Ihnen insgesamt 414 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine gepflegte Vollunterkellerung und sechs Garagen. Alle Wohneinheiten sind als Dreizimmerwohnung aufgeteilt, vier davon als ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnungen mit einem schönen Balkon mit Blick ins Grüne und die beiden Dachgeschosswohnungen mit ca. 63 m<sup>2</sup> ohne "Freisitz".

Aktuell werden ca. Euro 48.360,- Jahresnettokaltmiete erzielt. Der durchschnittliche Quadratmetermietpreis liegt damit heute aktuell bei nur Euro 8,71 und ist weiter entwicklungsfähig. Hierbei reicht die Mietzinsspanne von Euro 6,68 bis Euro 11,47 pro Quadratmeter. Mittelfristig rechnen wir mit einer jährlichen Nettokaltmiete und Garagenmiete in Höhe von Euro 59.688,- oder ca. 7,0 % Rendite.

Unser Eigentümer hat immer Wert auf eine gepflegte Mietergemeinschaft gelegt und auf ein gutes Miteinander. Er würde sich freuen, wenn ein neuer Eigentümer diese Tradition fortsetzen könnte.

**Hinweis zu den Bildern:**

Zur Wahrung der Privatsphäre der im Haus lebenden Mieter sind einige Bilder mit einer KI überarbeitet worden. Hierbei wurden nur die vorhandenen Möbel oder persönliche Gegenstände entfernt und/oder gegen andere Möbel ausgetauscht.

**Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

**?????????????? ???? ??????????**

- Erneuerung der Ölzentralheizung mit Wärmepumpenready, neuer Brenner, neue Pumpen und neue Ölleitungen (04.2026)
- drei modernisierte Bäder (2017, 2023, 2025)
- Komplettsanierung von drei Wohnungseinheiten (2017, 2023, 2025)
- vollständige Erneuerung der Garagendächer (2020)
- zwei Gauben, Dachfirst und Schornstein erneuert (2020 und 2023)
- 1. OG Balkonsanierung (2025/2026)
- Treppenausmodernisierung (2025/2026)
- 2026 Dämmung der obersten Geschossdecke, Sanierung Kellerabgang und Sockel des Wohnhauses

**Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

**???** **???** **???** **???????????**

Wer gerne im Grünen wohnt und dennoch die Vorteile einer größeren Stadt nicht missen will, findet mit unserem attraktiven Renditeobjekt genau die richtige Symbiose für seine Mieter.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Ratingen Breitscheid, Mülheim-Saarn oder vor der Haustür in Selbeck zu Fuß zu erreichen - ein Bäcker befindet sich direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite. Die umliegenden Felder und Waldgebiete und die Nähe zu den Saarner Ruhrauen laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radwanderungen ein. Fußball- und Tennisplätze, Reitställe, sowie der nahe Golfplatz runden das reichhaltige Sportangebot ab. Die Rhein-Ruhr-Metropolen Düsseldorf, Essen und Duisburg sind nur wenige Autominuten von unserem attraktiven Anlageobjekt entfernt. Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Ihre Mieter über das Autobahnkreuz BAB 3 und BAB 52 in ca. 15 Autominuten. Vor diesem Hintergrund ist Mülheim-Selbeck für viele der perfekte Standort zum Wohnen.

**Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

**?????????? ????????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Stefan D'heur**

---

**Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr**

**Tel.: +49 208 - 46 93 179 0**

**E-Mail: muelheim@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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