

Mülheim

## Appassionati di edifici antichi: casa trifamiliare con fascino e ritorno sull'investimento

Codice oggetto: 25088011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 486 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25088011    |
| Superficie netta    | ca. 206 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 8           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1913        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 329.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 100 m²                                                                |
| Superficie affittabile | ca. 206 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 221.60 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.07.2034    | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                             |

Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## La proprietà



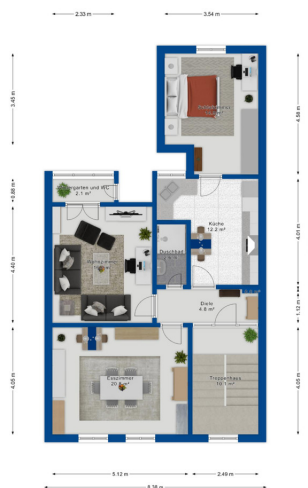
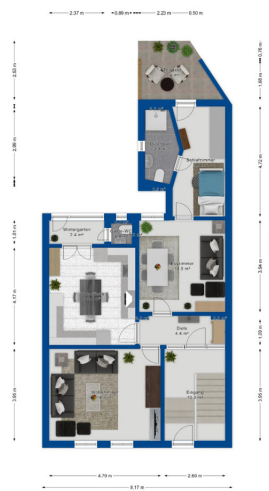
Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

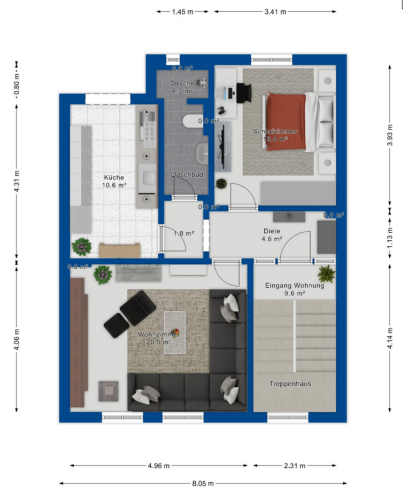
## La proprietà



Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## Una prima impressione

La nostra affascinante proprietà d'investimento, costruita nel 1913, è stata amorevolmente mantenuta e costantemente modernizzata dai proprietari nel corso degli anni e si trova attualmente in ottime condizioni, senza richiedere ulteriori interventi. La casa trifamiliare è suddivisa in due appartamenti di 73 m<sup>2</sup> ciascuno (piano terra e primo piano) e un appartamento (secondo piano) di circa 60 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. I due appartamenti più grandi sono stati affittati agli stessi inquilini per molti anni. L'appartamento al secondo piano, pronto per essere abitato, è disponibile per l'uso immediato. Con un reddito locativo netto annuo complessivo di 17.040 €, la casa offre un notevole potenziale di sviluppo. Il nuovo proprietario raggiungerà già un moltiplicatore di 19,3. Il canone di locazione al metro quadro per gli appartamenti al piano terra e al primo piano è rispettivamente di 5,75 € e 6,85 €. Saremo lieti di inviarvi un link per una visita online della casa, se siete interessati.

**Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim**

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25088011 - 45473 Mülheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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