

Mülheim an der Ruhr

# Zwei modernisierte Etagenwohnungen mit Balkon und Rendite in ruhiger Lage

Codice oggetto: 26088002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 208.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

- **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: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26088002</b>
Superficie netta	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>
Anno di costruzione	<b>1976</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage, 7000 EUR (Vendita)</b>

Prezzo d'acquisto	<b>208.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2007</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie affittabile	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Balcone</b>

Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>188.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>24.09.2028</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1992</b>

Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## La proprietà



Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## 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: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## **Una prima impressione**

**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.**

**Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr**

## **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)**