

Mülheim - Saarn

# Starke Substanz mit guter Rendite In Mülheim-Saarn

*Codice oggetto: 26088010*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 414 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 923 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

- 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: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26088010	Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Superficie netta	ca. 414 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1963	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualificazione	2026
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 414 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

**Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	132.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.02.2027	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



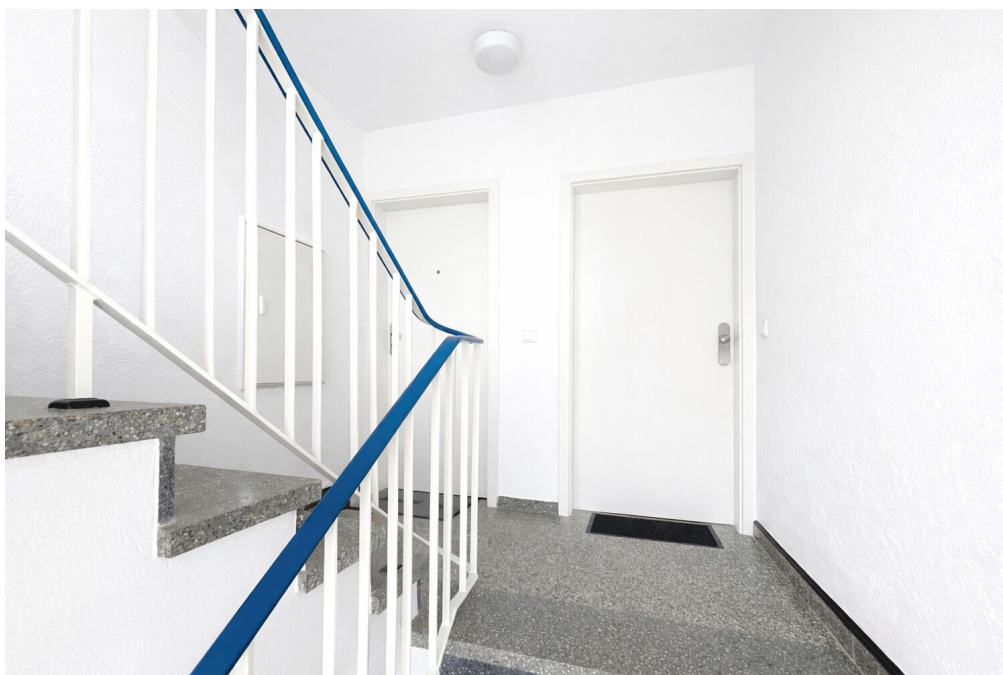
Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



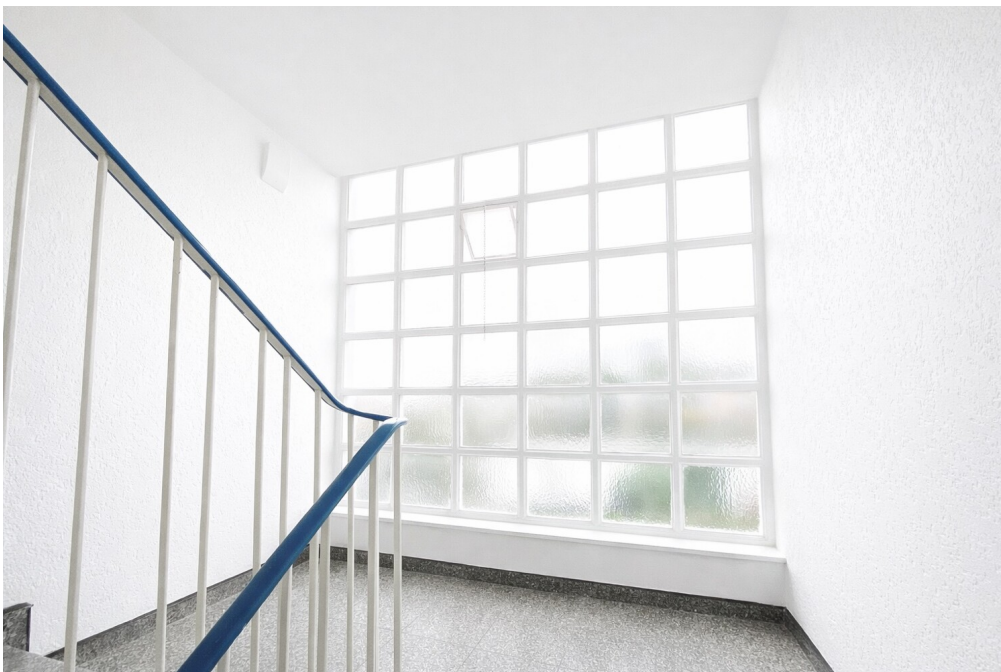
Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## La proprietà



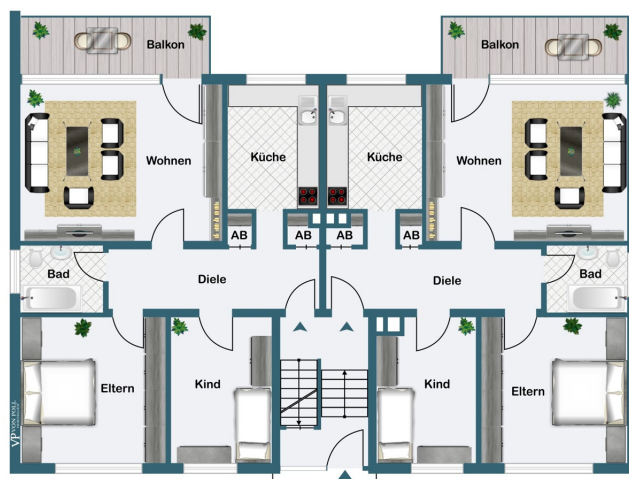
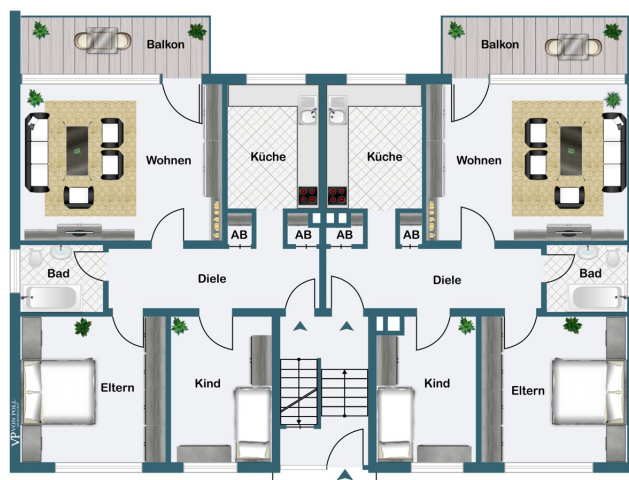
**Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

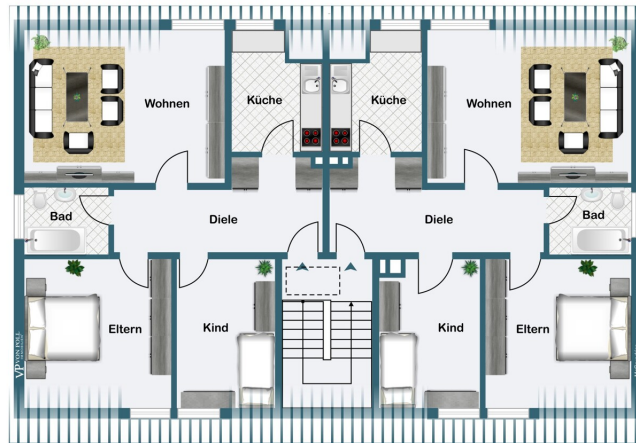
## La proprietà



Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn

## 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: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## Dettagli dei servizi

- 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 Geschosdecke, Sanierung Kellerabgang und Sockel des Wohnhauses

**Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## Ulteriori informazioni

**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: 26088010 - 45481 Mülheim - Saarn**

## 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)