

**Mülheim**

**Für Kapitalanleger: 8,0 % RENDITE im  
Stadtteilzentrum von Mülheim-Speldorf**

*Codice oggetto: 26088014*



**PREZZO D'ACQUISTO: 244.000 EUR • VANI: 10**

**Codice oggetto: 26088014 - 45478 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: 26088014 - 45478 Mülheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26088014	Prezzo d'acquisto	244.000 EUR
Piano	1	Ufficio/studio	Studio
Vani	10	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1986	Superficie commerciale	ca. 169 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 5000 EUR (Vendita)	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 169 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 169 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 26088014 - 45478 Mülheim

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas naturale leggero	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	26.07.2028	Consumo finale di energia	147.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 26088014 - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088014 - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088014 - 45478 Mülheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26088014 - 45478 Mülheim

## La proprietà





**Codice oggetto: 26088014 - 45478 Mülheim**

## Una prima impressione

Das 1986 grundsolide gebaute und überwiegend gewerblich genutzte Mehrfamilienhaus besteht heute aus einer Apotheke im Erdgeschoss und drei Arztpraxen in den darüber liegenden Etagen, sowie einer privat genutzten Eigentumswohnung im Dachgeschoss.

Unser gepflegtes Immobilienangebot besticht durch die flexible Aufteilungsmöglichkeit der angebotenen ca. 169 Quadratmetern und bietet damit jedem neuen Eigentümer eine einfache Individualisierung seines Bedarfes. Durch die offene Konstruktion der Gewerbeinheit lässt sich der heutige Grundriss schnell und kostengünstig ändern.

Dadurch eignet sich unser Angebot für eine Vielzahl von Gewerben. Ein Steuerberatungsbüro ist hier genauso denkbar wie der Physiotherapeut oder der Zahnmediziner. Eine Rechtsanwaltskanzlei findet hier ebenfalls ihr neues "Zuhause" wie eine Marketingagentur. Der individuellen Nutzbarkeit der Fläche sind kaum Grenzen gesetzt.

Zur Gewerbeinheit gehört ein großer Kellerraum und fünf PKW-Stellplätze (à Euro 5.000,-) die sich auf dem Gemeinschaftsparkplatz am Haus befinden. Kunden, Patienten oder Mitarbeiter haben damit ausreichend Parkmöglichkeiten unmittelbar am Haus.

Aktuell wurde eine Jahresmiete von Euro 21.600,- oder Euro 9,47 pro m<sup>2</sup> inklusive 1.800,- Stellplatzjahresmiete für fünf PKW-Stellplätze erzielt.

Bei weiteren Interesse stellen wir Ihnen gerne einen Link zur Onlinebesichtigung der Praxis zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26088014 - 45478 Mülheim**

## Dettagli dei servizi

- Gaszentralheizung (2016)
- Warmwasserzentralversorgung
- Gewerbeböden (Teppich)
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- elektrische Raffstoreanlage
- Radiatoren
- zwei Patienten-WCs
- Mitarbeiter-WC
- großer Keller
- Aufzug
- fünf PKW-Stellplätze (gesamt Euro 25.000,-)

**Codice oggetto: 26088014 - 45478 Mülheim**

## Tutto sulla posizione

Unser Immobilienangebot liegt prominent im Stadtteilzentrum von Mülheim-Speldorf und profitiert von dem dortigen Branchenmix auf der Hauptverkehrsstraße. Hier sind neben klassischen Einzelhändlern, Imbissrestaurants und Pizzerien, Augenoptiker oder auch Finanzdienstleister und diverse Arztpraxen vertreten.

Eine Bus- und Bahnhaltestelle liegt jeweils direkt "vor Ihrer Tür". Die BAB A40 und A3 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Düsseldorfer Flughafen ist nicht weit entfernt.

**Codice oggetto: 26088014 - 45478 Mülheim**

## 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: 26088014 - 45478 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)