

Mülheim an der Ruhr

## Zwei modernisierte Etagenwohnungen mit Balkon und Rendite in ruhiger Lage

Número da propriedade: 26088002



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

PREÇO DE COMPRA: 208.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Numa vista geral

Número da propriedade	26088002
Área	ca. 122 m²
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 7000 EUR (Venda)

Preço de compra	208.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2007
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 122 m²
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	188.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.09.2028	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## O imóvel



Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## O imóvel



Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## O imóvel



Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## O imóvel



Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## O imóvel



Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## O imóvel



Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Plantas dos pisos



Kopiergesetz, nicht weitergeben



Kopiergesetz, nicht weitergeben

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 26088002 - 45473 Mülheim an der Ruhr

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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