

Mülheim

# Neuwertige Dachgeschosswohnung mit klimatisiertem Schlafzimmer und starker Rendite

*Número da propriedade: 26088030K*



**PREÇO DE COMPRA: 135.000 EUR • ÁREA: ca. 54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim**

- **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: 26088030K - 45475 Mülheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	26088030K	Preço de compra	135.000 EUR
Área	ca. 54 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2018
Ano de construção	1925	Área útil	ca. 6 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5000 EUR (Venda)	Área arrendáve	ca. 54 m <sup>2</sup>
		Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	130.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.09.2030	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim

## O imóvel



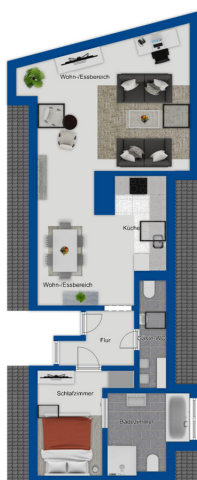
Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim

## O imóvel



Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim

## Plantas dos pisos



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: 26088030K - 45475 Mülheim**

## **Uma primeira impressão**

**Diese im Jahr 2018 kernsanierte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1925 erbaut und laufend in Stand gehalten wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> bietet sie ein komfortables Zuhause für Singles und Paare, die auf gepflegtes Wohnen und eine zeitgemäße Ausstattung Wert legen.**

**Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit Klimaanlage und ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit einer Küche (im Kaufpreis enthalten) als offenes Wohnkonzept. Der moderne Grundriss sorgt dafür, dass die Räumlichkeiten lichtdurchflutet wirken und ein viel größeres Raumgefühl vermitteln.**

**Im Mittelpunkt der guten Ausstattung steht nicht nur die schicke Einbauküche, welche sich harmonisch in den Wohnraum einfügt. Auch das lichtdurchflutete Masterbad ist ein absolutes Highlight der Wohnung und erwartet Sie mit einer geräumigen bodengleichen Dusche sowie einer großen Badewanne, wodurch Komfort und Entspannungsmöglichkeiten in dem Raum optimal miteinander kombiniert wurden. Ein zusätzliches, geschmackvolles Gäste-WC mit praktischem Waschmaschinenanschluss ergänzt den Wohnungsgrundriss.**

**Abgerundet wird unser attraktives Immobilienangebot von einem Kellerraum und einem PKW-Stellplatz (Euro 5.000,-) am Haus.**

**Der neuwertige und gepflegte Gesamtzustand lässt die Wohnung als einzugsbereit beschreiben.**

**Aktuell ist die Wohnung nicht vermietet und könnte kurzfristig an den neuen Eigentümer übergeben werden.**

**Bei Bedarf senden wir Ihnen gerne nach dem Exposé einen Link zur Online-Besichtigung zu.**

**Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim**

## **Detalhes do equipamento**

- Gaszentralheizung (2007)
- kernsanierter Gesamtzustand der Wohnung (2018)
- neuwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- neuwertiges Vollbad mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Fußbodenheizung
- neuwertiges Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- zahlreiche Einbauschränke in der Dachschräge
- PKW-Stellplatz (Euro 5.000,-)
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Waschküche
- Gemeinschaftsgarten

**Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim**

## **Tudo sobre a localização**

**Unsere schöne Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und verkehrsberuhigten Seitenstraße im Stadtteil Mülheim-Dümpten.**

**Die umliegende Bebauung ist überwiegend von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt.**

**In unmittelbarer Umgebung befinden sich Schulen und Kindergärten. Das nah gelegene Stadtteilzentrum Dümpten bietet Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.**

**In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnanschlussstelle der BAB 40. Hierdurch haben Sie eine ideale Verkehrsanbindung in das gesamte Rhein-/Ruhrgebiet. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Minuten entfernt.**

**Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26088030K - 45475 Mülheim**

## **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)**