Mülheim

Renditestarke modernisierte Kapitalanlage am Fuß des Kahlenbergviertels

Objektnummer: 25088010

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 455 m² • **GRUNDSTÜCK:** 225 m²

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25088010
Wohnfläche	ca. 455 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1962

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 117 m²
Gewerbefläche	ca. 32 m²
Vermietbare Fläche	ca. 487 m²

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	31.05.2035

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	128.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

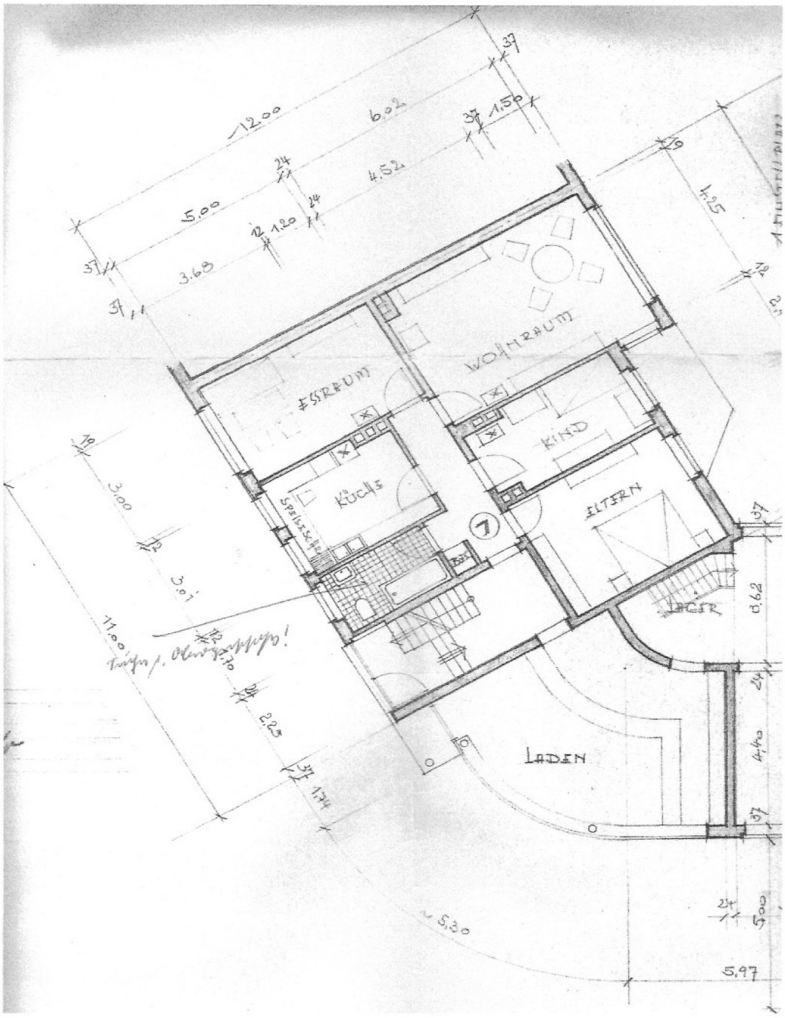
Die Immobilie

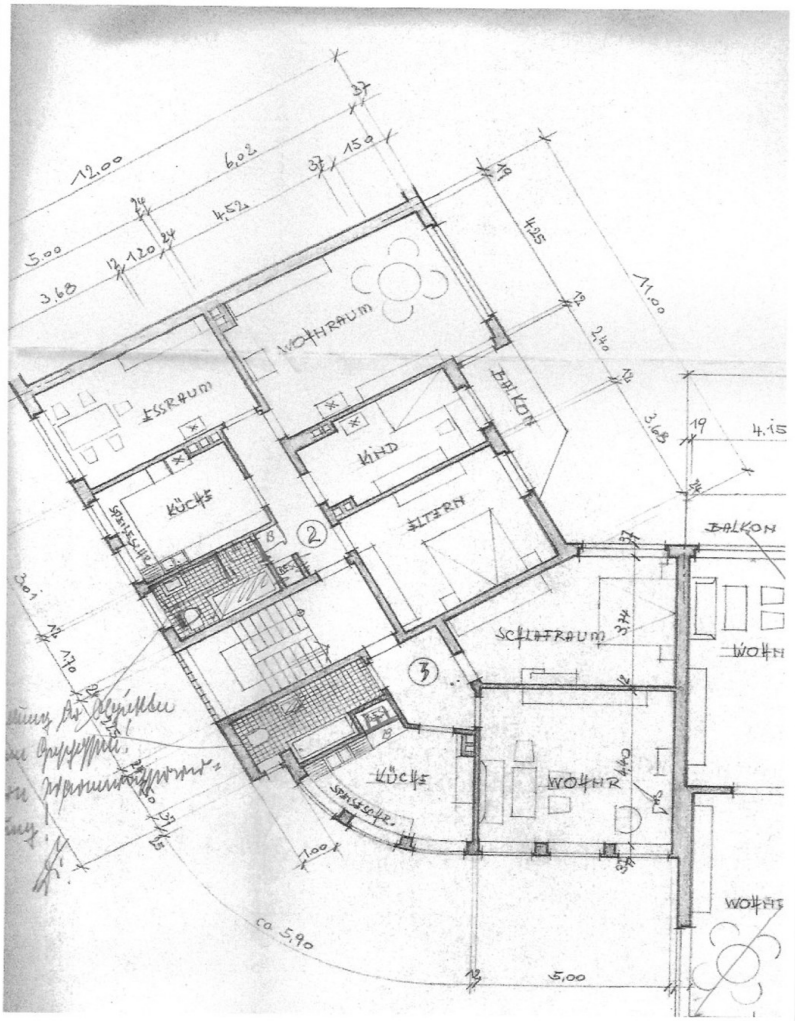
Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

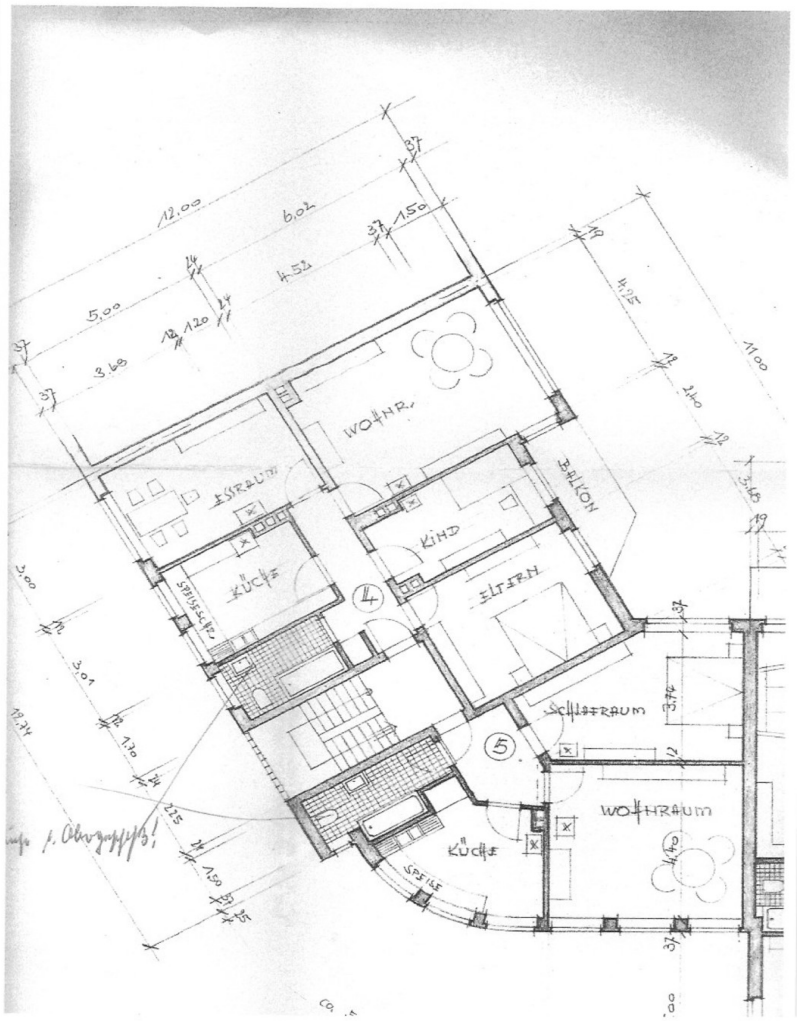
Die Immobilie

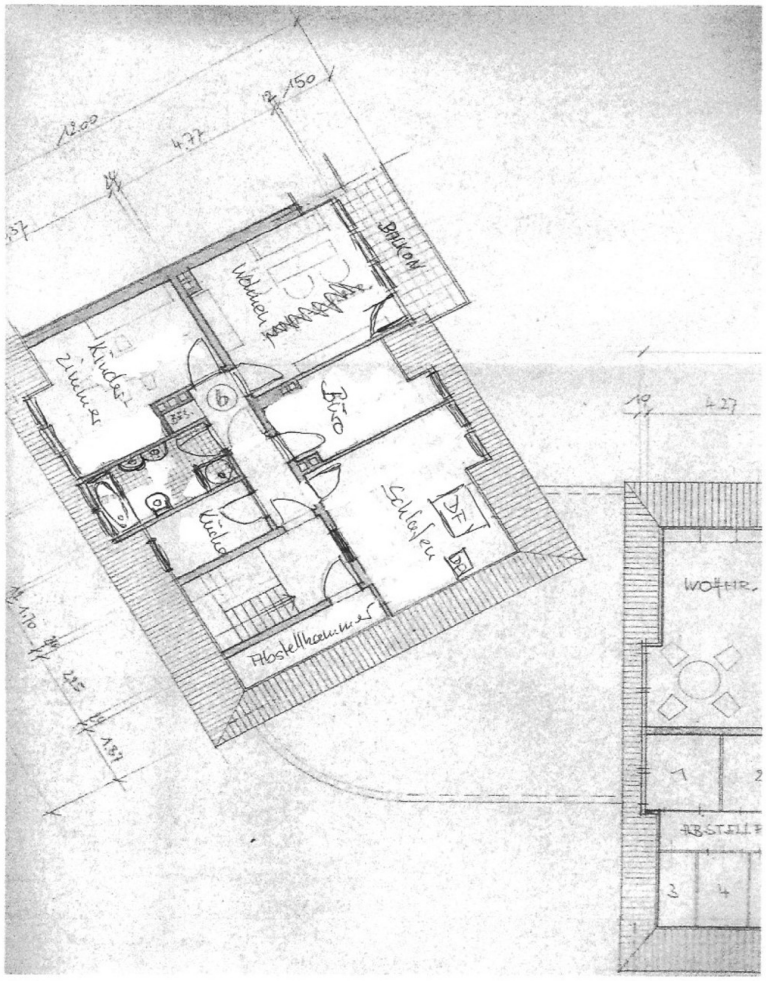
Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

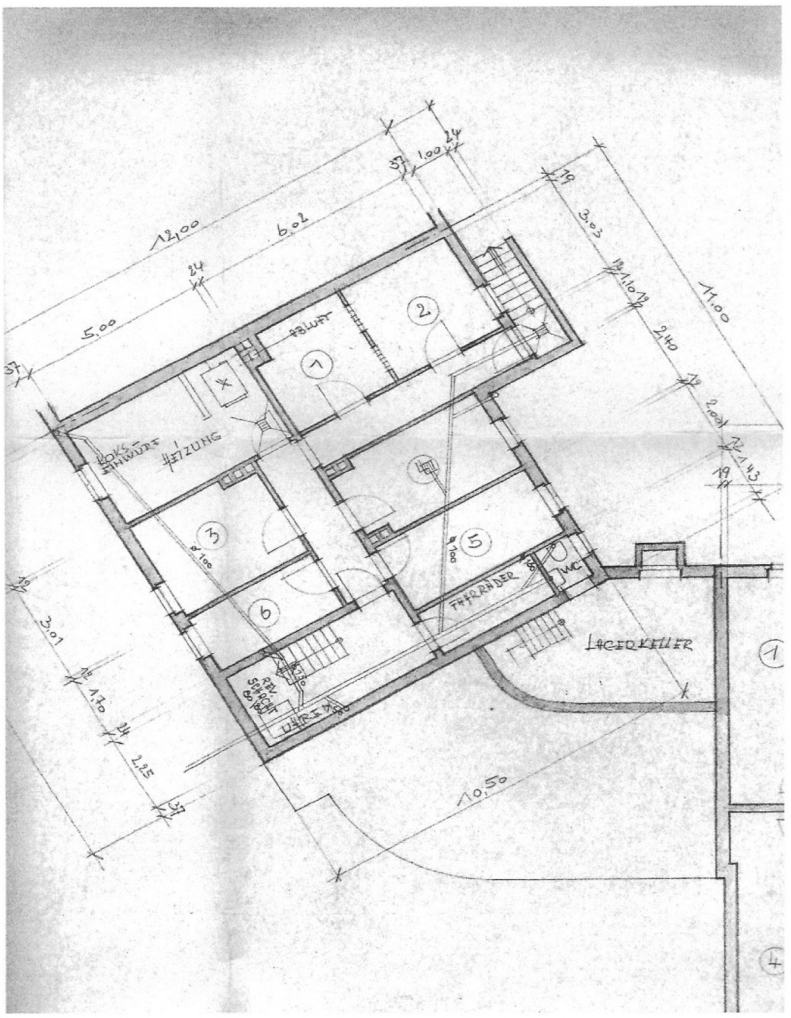
Grundrisse




WOHNRAUM
ESSRAUM
KÜCHE
KIND
ELTERN
BALKON
SCHLAFRAUM
WOHNR
KÜCHE
BALKON
12,00
6,02
5,00
3,68
4,52
11,00
4,25
4,15
3,68
3,74
4,40
1,00
5,00
ca 5,90


WOHNR.
ESSRAUM
KÜCHE
KIND
ELTERN
BALKON
SCHLAFRAUM
WOHNRAUM
KÜCHE
SPEISE
4
5


BALKON
Büro
Küche
Abstellkammer
WOHNR.



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Ein erster Eindruck

Seit dem Baujahr (1962) befindet sich unser vollvermietetes attraktives Sechsfamilienhaus in Familienbesitz. Das Haus und die z.T. langjährigen Mietverhältnisse waren für unsere heutigen Eigentümer genauso wie für die Generation davor immer eine Herzensangelegenheit. Dies erklärt die ständige Pflege der Immobilie, die über Jahrzehnte fortlaufenden Modernisierungen und die guten persönlichen Kontakte zu den Mietern.

Das zweizügige Haus erstreckt sich über das Erdgeschoss, zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Satteldach mit insgesamt sechs Wohneinheiten (vier Vierraumwohnungen und zwei Zweiraumwohnungen). Ein kleines Ladenlokal sowie eine große Doppelgarage komplettieren die über 600 m² große Wohn-/Nutzfläche. Fünf Wohnungen verfügen über einen schönen Balkon/Terrasse und alle Wohneinheiten über modernisierte helle und zeitgemäße Badezimmer, teilweise mit Badewanne und separater Dusche.
Das Satteldach wurde 2011 erneuert und gedämmt. Eine Gasbrennwerttechnik 2023 installiert. Die erneuerte Haustüranlage und die Kunststofffenster sind doppelt verglast und zwischen 1999 bis 2018 ausgetauscht worden.
Das kleine Ladenlokal (seit 16 Jahren durch eine Kalt-Bäckerei genutzt) ist 31 m² groß und erfreut sich in der Kundschaft größter Beliebtheit.

Die Jahresnettokaltmieten liegen aktuell bei Euro 39.420,-. Der Durchschnittsmietzins pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt hierbei Euro 6,43.

Gerne senden wir Ihnen ein umfangreiches Exposé zu und beantworten Ihnen vorab Ihre Fragen telefonisch.

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung, Brennwerttechnik (2023)
- Dacheindeckung und Dämmung (2011)
- modernisierte Bäder (überwiegend zischen 2000 bis 2023)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1999 bis 2018)
- Erneuerung der Haustüranlage (1999)
- Gegensprechanlage
- fortlaufender Austausch aller Wohnungstüren
- Erneuerung der Elektrik (fortlaufend, in 4 Wohnungen mit Erneuerung der Unterverteilungen in den Wohnungen)
- Fassadenanstrich (Gartenseite 2021)
- große Doppelgarage mit Sektionaltor und elektrischem Antrieb
- Vollkeller
- 31 m² Ladenlokal mit zusätzlicher Lagerfläche 17 m² im eigenen Kellerraum und Toilette

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Alles zum Standort

Unser gepflegtes Mehrfamilienhaus liegt am Rande der Mülheimer Innenstadt in einer verkehrsberuhigten Straße in unmittelbarer Nähe zu den Mülheimer Krankenhäusern und zum Karl-Ziegler-Gymnasium. Eine kleine sehr beliebte Bäckerei befindet sich im Haus. Die Ruhr ist in drei Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Mülheimer Innenstadt und der Mülheimer Kahlenberg liegen "zu Ihren Füßen". Damit werden alle Ansprüche an einen hohen Wohn- und Freizeitwert durch die Nähe zur Ruhr und zur Mülheimer Innenstadt erfüllt.

Haltestellen (Bus und Bahn) erreichen die Mieter in drei Minuten.

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 128.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25088010 - 45468 Mülheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr
Tel.: +49 208 - 46 93 179 0
E-Mail: muelheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com