

Mülheim

# Altbauliebhaber: Dreifamilienhaus mit Charme und Rendite

Property ID: 25088011



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

**PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 486 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## At a glance

|                      |                        |                       |   |
|----------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 25088011               | Purchase Price        | 329.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 206 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof            | Condition of property | Modernised  |
| Rooms                | 8                      | Construction method   | Solid   |
| Bathrooms            | 3                      | Usable Space          | ca. 100 m <sup>2</sup>  |
| Year of construction | 1913                   | Rentable space        | ca. 206 m <sup>2</sup>  |
|                      |                        | Equipment             | Terrace   |

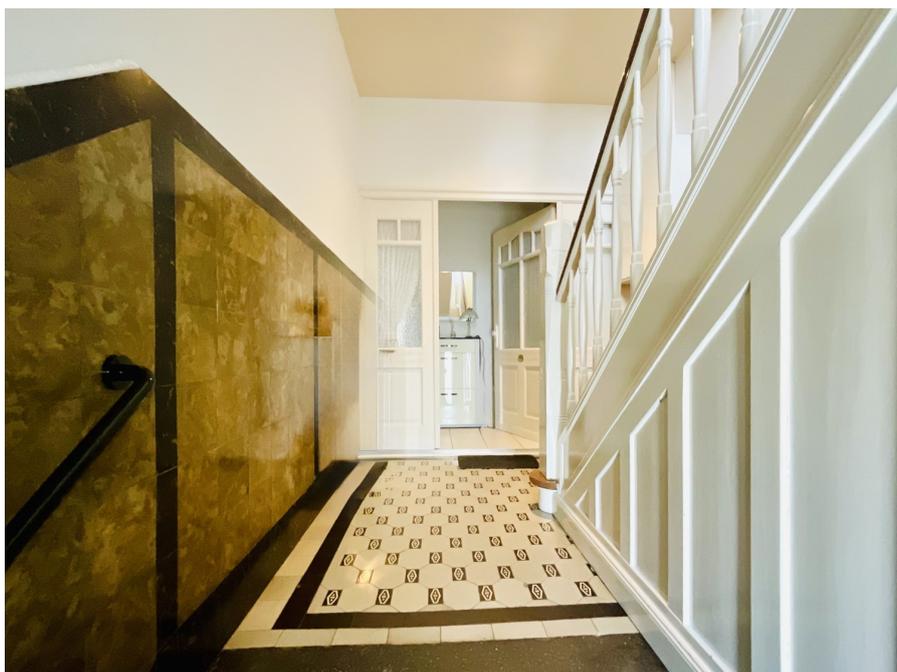
Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 221.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 30.07.2034      | Energy efficiency class                              | G                           |
|                                |                 | Year of construction according to energy certificate | 2013                        |

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



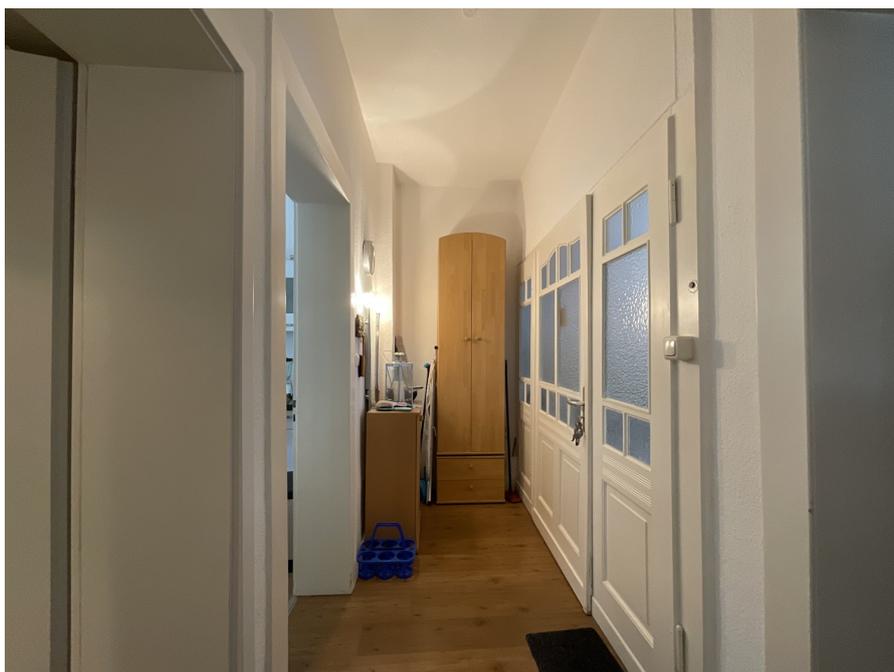
Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



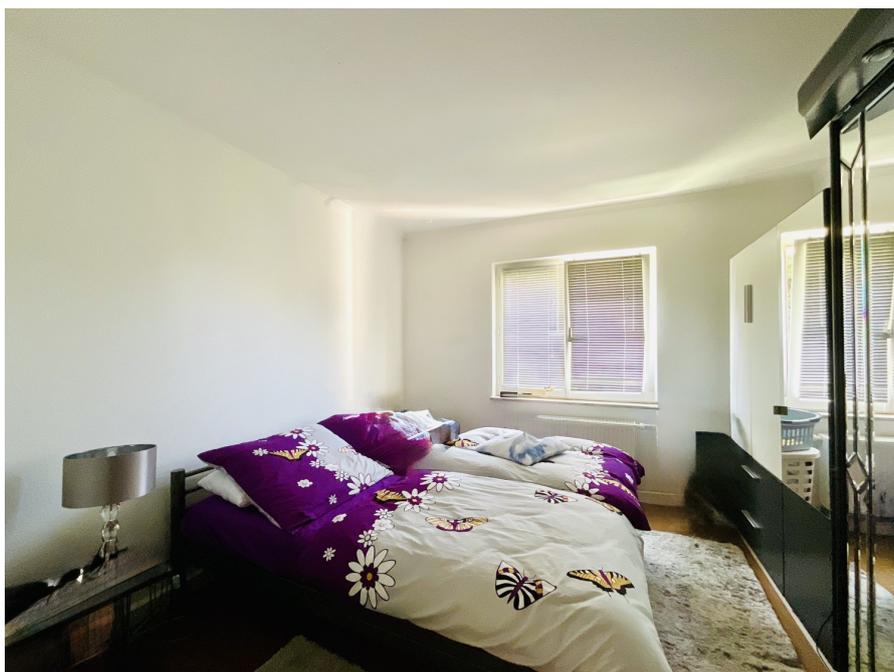
Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



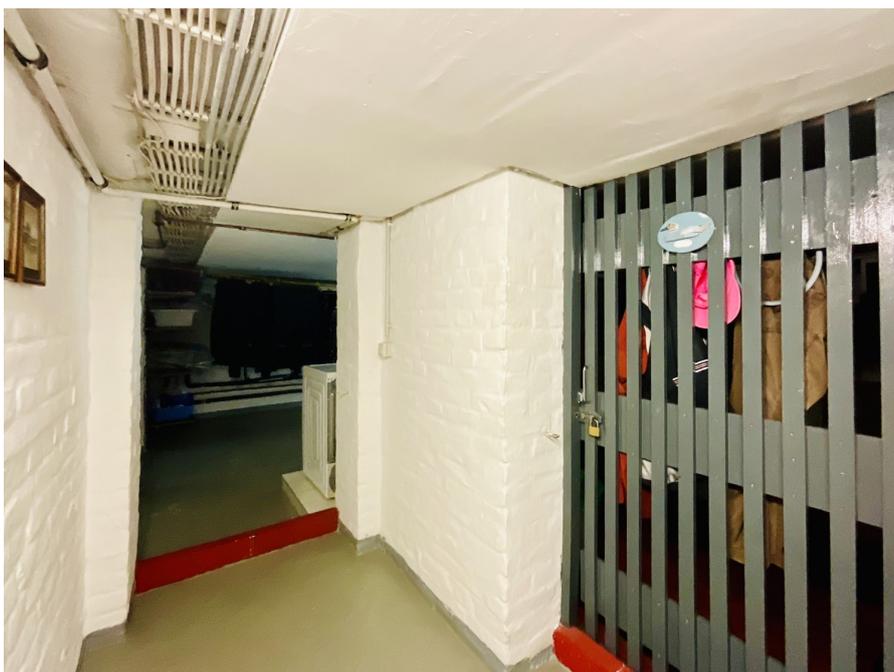
Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property



Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## The property







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## A first impression

Unsere charmante im Jahr 1913 erbaute Kapitalanlage wurde von den Eigentümern über die Jahre liebevoll gepflegt, laufend modernisiert und befindet sich heute in einem sehr guten Allgemeinzustand, der keine weiteren Inventionen erforderlich macht.

Das Dreifamilienhaus teilt sich in zwei Wohneinheiten zu je 73 m<sup>2</sup> (Erd- und Obergeschoss) und zu einer Einheit (2. Obergeschoss) mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Hierbei sind die beiden größeren Wohnungen seit vielen Jahren an dieselben Mieter vermietet. Die einzugsbereite Wohnung im zweiten Obergeschoss soll kurzfristig an einen neuen Mieter vermietet werden.

Mit dann insgesamt Euro 17.040,- Jahresnettokalnmieten bietet das Haus durchaus noch weiteres Entwicklungspotential. Hierbei erzielt der neue Eigentümer bereits jetzt schon den Faktor 19,3. Der Mietzins/Quadratmeter der Erd- und Obergeschosswohnung liegt bei Euro 5,75 bzw. Euro 6,85.

Gerne senden wir Ihnen bei weiterem Interesse einen Online-Besichtigungslink des Hauses zu.

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## Details of amenities

- Gaszentralheizung (Brennwert aus 2013)
- Kernsanierung Erdgeschoss 2002
- Kernsanierung Obergeschoss 2012
- Neugestaltung der Stulfassade zur Straße 2011
- Neugestaltung der Gartenfassade 1993
- Dacherneuerung inkl. Dämmung (ca. 1990)
- doppelt verglaste Kunststofffenster (1991 und 2004)
- helle modernisierte Duscbäder in allen Wohneinheiten
- erneuerte Haustüranlage (2004)
- Rollläden im Erdgeschoss
- Gegensprechanlage
- modernisierte Elektrik
- langjährige Mietverträge

**Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim**

## All about the location

Unser charmantes und sehr gepflegtes Dreifamilienhaus 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 Nachbarstadt Essen liegt nur sechs Autominuten entfernt.

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 221.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Property ID: 25088011 - 45473 Mülheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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