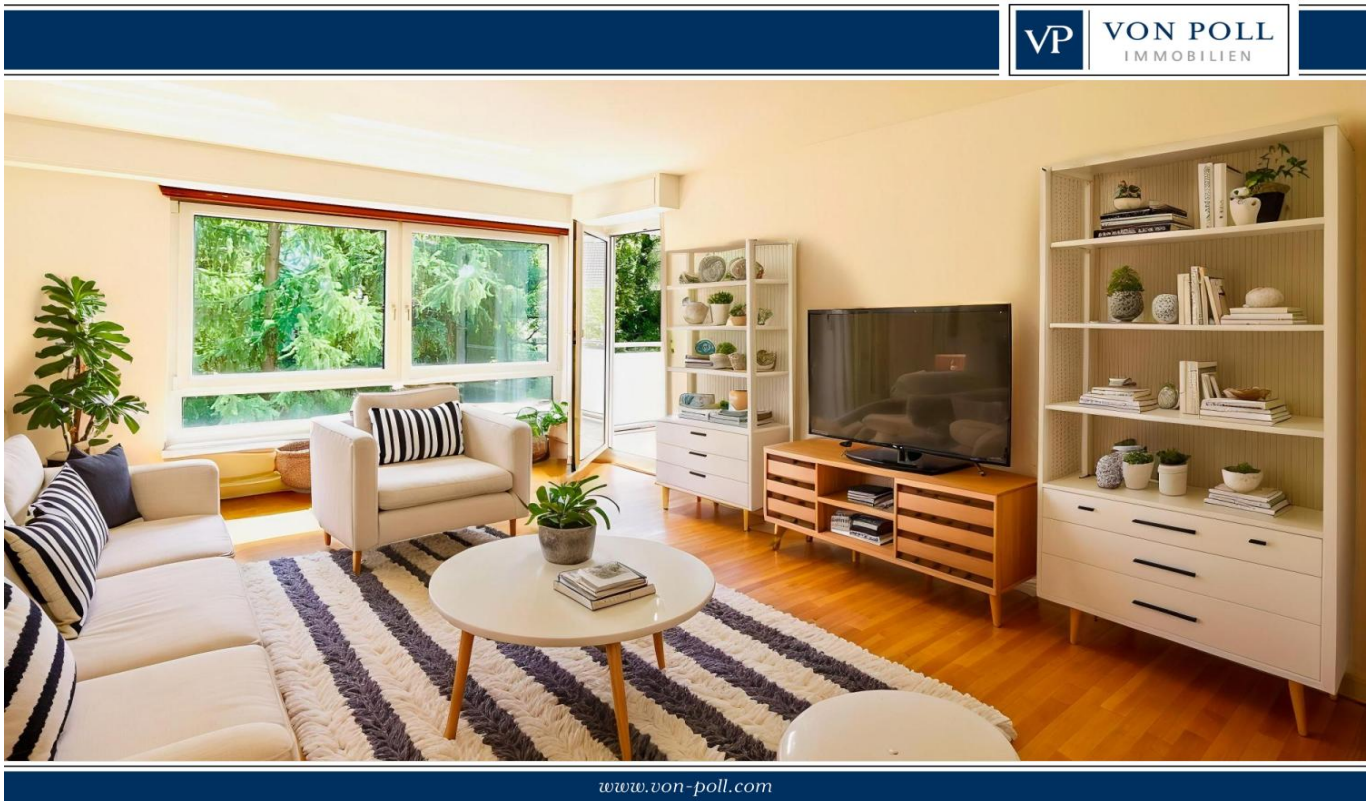
Mülheim

# Einzugsbereite top sanierte Etagenwohnung in Mülheim-Speldorf

***VP azonosító: 25088009***




**VÉTELÁR: 198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82 m$^2$ • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25088009 |
| Hasznos lakótér | ca. 82 m² |
| Szobák | 3 |
| Hálószobák | 2 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1962 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 198.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2024 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Részleges Felújított |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 10 m² |
| Felszereltség | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 20.03.2028 |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 130.60 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2000 |

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

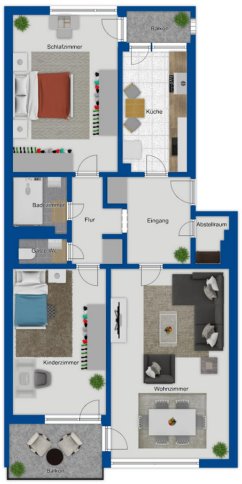
# Az ingatlan

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Alaprajzok




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Az elso benyomás

Diese 2024 sanierte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Süd-Balkon liegt im beliebten Stadtteil Speldorf - unweit des Uhlenhorster Waldes.

Unsere perfekt aufgeteilte Eigentumswohnung hat eine Größe von ca. 82 m² und befindet sich in der 2. Etage eines sehr gepflegten 8-Familien-Hauses, welches 1962 erbaut und fortlaufend in Stand gehalten wird. Die Wohnung wurde von den heutigen Eigentümern 2024 umfassend überarbeitet und präsentiert sich heute in einem einzugsbereiten Zustand. Neben der Erneuerung des Duschbades und des Gäste-WC`s wurden alle Böden, Decken und Wände renoviert. Darüber hinaus wurde die Elektrik komplett erneuert und eine moderne Küchenzeile installiert. Wer möchte, kann sofort einziehen...

Unser Immobilienangebot eignet sich für eine kleine Familie mit bis zu drei Personen oder auch für Kapitalanleger, die ohne Modernisierungsarbeiten sofort vermieten möchten.

Eine Waschküche mit Trockenraum und ein Fahrradkeller stehen zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und komplettieren unser attraktives Angebot.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne einen Onlinebesichtigungs-Link zu.

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Részletes felszereltség

- Sanierung der Etagenwohnung in 2024
- Erneuerung des Duschbades und des Gäste-WC`s
- Erneuerung der Elektrik in der Wohnung
- Erneuerung der Böden (Laminat oder Fliesen)
- Aufarbeitung des Holzbodens im Wohnzimmer
- Malervlies in allen Räumen
- Einbauküche (2024)
- doppelt verglaste Fenster (1991)
- zwei Loggien von allen Räumen begehbar
- jeder Raum hat Zutritt zu einer Loggia
- Abstellkammer
- zwei Kellerräume (ca. 10 qm Nutzfläche)
- Waschküche/Trockenraum und Fahrradkeller

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Minden a helyszínrol

Speldorf gehört traditionell zu den gefragtesten Wohnlagen in Mülheim, insbesondere durch die Nähe zur Ruhr oder zum nahe gelegenen Uhlenhorster Wald, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Fußläufig ist die "Neue Mitte" in Broich mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, allen Schulformen, Kindergärten und verschiedenen Ärzten erreichbar. Unweit der Hochschule in Mülheim hat unsere modernisierte Etagenwohnung eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Aber auch zum "Saarner Dorf" oder in die Mülheimer Innenstadt sind es nur wenige Fahrminuten. Ferner besteht eine gute Anbindung zu den Großstädten Düsseldorf, Duisburg und Essen über das Autobahnkreuz Kaiserberg (BAB 3 oder BAB 40).

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 130.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
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.

**VP azonosító: 25088009 - 45478 Mülheim**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan D'heur

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com